

Overgangsovereenkomst Schalkstad

1. Partijen

- a. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Haarlem (de "Gemeente");
 - b. Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A. (de "CVvE"); en
 - c. C.V. Projectmaatschappij Schalkstad, vertegenwoordigd door SDH Schalkstad Beheer B.V. (de "PS");
- Gezamenlijk te noemen "Partijen";

2. Overwegingen

- a. De Gemeente en de CVvE hebben in april 2013 een Basisovereenkomst gesloten waarin zij afspraken hebben gemaakt over de oprichting van een Publiek-Private Samenwerking, te weten de PS, in de vorm van een CV/BV-constructie, met als doel de integrale (her)ontwikkeling van het Projectgebied onder te brengen in en te realiseren via die CV/BV (die CV/BV hierna ook te noemen de "PS");
- b. Conform de Basisovereenkomst hebben de Gemeente en de CVvE de PS opgericht en ingericht, die momenteel onder meer de planuitwerking heeft begeleid en begeleidt en onderhandelingen heeft gevoerd en voert met derden over de ontwikkeling en/of inbreng van vastgoed;
- c. De Gemeente is bij evaluatie tot de conclusie gekomen, welke conclusie door de CVvE wordt gedeeld, dat:
 - i. De PS in de uitvoering van de voorziene taken en werkzaamheden niet op de beoogde wijze – conform de Basisovereenkomst – functioneert, onder andere aangaande de (dekking van) de kosten van het Project;
 - ii. reeds anders wordt voorzien in de grondexploitatietask van de PS, doordat de Gemeente inmiddels een eigen grondexploitatie heeft opgesteld en uitvoert;
- d. De PS past voorts, mede bezien in het licht van de uitkomsten van voornoemde evaluatie, niet meer bij het actuele beeld van de samenwerking en rol-, taak-, risico- en kostenverdeling die Partijen voor ogen hebben bij de verdere samenwerking aangaande de (her)ontwikkeling van het Projectgebied;
- e. Daarnaast nadert de voorbereidingsfase van de planvorming zijn einde, gelet op de recente vaststelling van het bestemmingsplan voor het Projectgebied en de vastlegging van afspraken met derden over de realisatie van het Project opgevolgd door de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure(s) voor de grondverkoop/-uitgifte, waarmee zich een natuurlijk overgangsmoment aandient voor een herschikking van de rol-, taak-, risico- en kostenverdeling;
- f. Mede op basis van de brief van 19 december 2014 van de CVvE zijn Partijen in overleg getreden over de uitwerking van de onderhavige overeenkomst;
- g. Gelet op het vorenstaande zijn Partijen voornemens de PS te ontvlechten en nieuwe afspraken te maken over hun verdere samenwerking, waarbij de Integraliteit (zoals hierna gedefinieerd) van het Project c.q. van de (her)ontwikkeling van het Projectgebied uitgangspunt is en daarmee mede de noodzakelijke samenhang met het bestaande winkelcentrum en de bestaande parkeergarage wordt geborgd; en
- h. In de opmaat hiernaar wensen Partijen een aantal schriftelijke afspraken en uitgangspunten vast te leggen in de onderhavige overeenkomst (de "Overeenkomst").

Haarlem, 22-12-2015

Parafen: Gemeente

PS

CvVE

3. Definities

- a. PS: de CV/BV-constructie, zijnde een Commanditaire Vennootschap C.V. Projectmaatschappij Schalkstad met een Besloten Vennootschap SDH Schalkstad Beheer B.V. als beheerend vennoot, die door de Gemeente en de CVvE is opgericht om het Project te begeleiden c.q. uit te voeren.
- b. Grondexploitatie: de gemeentelijke grondexploitatie voor zover die openbaar is conform het besluit van 3 juli 2014 met raadsbesluit nummer 2014184918.
- c. Business case: de actuele exploitatieopzet van de PS voor het Project, uitgaande van de (Integraliteit van de) drie deelplannen/deelgebieden, te weten Floridaplein, Europaweg en Nice Passage.
- d. Integraliteit: Het Project bestaat uit drie deelplannen/deelgebieden, te weten Floridaplein, Europaweg en Nice Passage, van welke deelplannen/deelgebieden tezamen de realisatie moet zijn geborgd. Deze deelplannen/deelgebieden moeten tevens zowel onderling als met het bestaande winkelcentrum en de bestaande parkeergarage een goede samenhang vertonen, inclusief de aan te leggen openbare ruimte rondom het winkelcentrum zoals gearceerd weergegeven op de tekening van bijlage 1.
- e. Projectgebied: het stadsdeelhart van Schalkwijk, bestaande uit het winkelcentrum Schalkwijk c.a. en de directe omgeving daarvan, opgedeeld in drie deelgebieden: het Floridaplein, de Nice Passage en de Europaweg, zoals weergegeven op de tekening van bijlage 1.
- f. Project: de eerste fase van het SDO++, opgedeeld in drie deelgebieden: het Floridaplein, de Nice Passage en de Europaweg.
- g. Samenwerkingsovereenkomst: de overeenkomst zoals bedoeld in artikel 12.
- h. SDO++: Masterplan behorende bij het raadsbesluit met nummer 201494918 d.d. 3 juli 2014.
- i. Parkeerovereenkomst: de overeenkomst zoals bedoeld in artikel 13.

4. Doel Overeenkomst

Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van afspraken tussen Partijen over:

- a. De ontvlechting van de PS en de ontbinding van de daaraan ten grondslag liggende Basisovereenkomst;
- b. De rol-, taak-, risico- en kostenverdeling tussen Partijen in de periode tot aan ofwel de inwerkingtreding van de Samenwerkingsovereenkomst ofwel de (effectuering van de) ontvlechting/ontbinding van de PS en de Basisovereenkomst, in het bijzonder ten aanzien van de verdere planuitwerking en het aangaan van nieuwe verbintenissen / overeenkomsten ten behoeve van de herontwikkeling van het Projectgebied;
- c. De wijze van totstandkoming van een nieuwe Samenwerkingsovereenkomst tussen Partijen, waarin zij onder meer hun onderlinge rol-, taak, risico- en kostenverdeling regelen zoals die geldt vanaf het moment dat de ontvlechting/ontbinding van de PS en de Basisovereenkomst is geëffectueerd, waarbij tevens wordt voorzien in regelingen voor de verdere samenwerking tussen Partijen indien de Samenwerkingsovereenkomst niet voor 1 april 2016 tot stand zou zijn gekomen; en
- d. Het vooruitlopend op de ontvlechting/ontbinding als bedoeld onder a van dit artikel 4 buiten werking stellen van de bepalingen/afspraken die niet meer passend c.q. opportuun zijn gelet op de voorziene nieuwe rol-, taak-, risico- en kostenverdeling tussen Partijen.

Een en ander (onverminderd) met als gemeenschappelijk doel de Integraliteit van de (her)ontwikkeling van het Projectgebied.

Haarlem, 22-12-2015

Parafen: Gemeente

PS

CVvE

5. Rol-, taak-, risico-, kostenverdeling tot ontvlechting/ontbinding PS en Basisovereenkomst

Partijen spreken met elkaar op hoofdlijnen de volgende rol-, taak-, risico- en kostenverdeling af, welke geldt tot het moment van ontvlechting/ontbinding van de PS en de Basisovereenkomst:

- a. Gemeente: De Gemeente neemt met het aangaan van Overeenkomst – mede in verband met het feit dat de Gemeente een grondexploitatie voor het Project heeft geopend – de eindverantwoordelijkheid op zich voor de verdere planuitwerking voor het Projectgebied (in overleg met de CVvE) en voor het aangaan van overeenkomsten met derden (en het houden van toezicht op de nakoming door die derden) ten behoeve van de integrale (her)ontwikkeling van het Projectgebied. Gelet op voornoemde eindverantwoordelijkheid verstrekt de Gemeente – binnen de kaders van de uitgangspunten zoals vastgelegd in deze Overeenkomst – een volmacht aan de PS om namens de Gemeente alle ter uitvoering van het Project benodigde overeenkomsten voor te bereiden, een en ander zoals verder uitgewerkt in artikel 6 sub c. De Gemeente is daarnaast voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het voeren van de Grondexploitatie voor het Project, op basis van de door de PS opgestelde en gemonitorde Business case. Tot slot is de Gemeente verantwoordelijk voor het publiekrechtelijk c.q. planologisch mogelijk maken van het Project, met inachtneming van het in artikel 6 sub i. bepaalde.
- b. PS: De PS neemt de rol van projectmanager voor het Project op zich. De PS blijft zo veel als mogelijk functioneren conform hetgeen daaromtrent is vastgelegd in de CV-overeenkomst, de BV-statuten en de Basisovereenkomst, een en ander indien en voor zover niet anders is bepaald in deze Overeenkomst, alsmede binnen de kaders van de uitgangspunten zoals vastgelegd in deze Overeenkomst. De PS zal bij haar verdere taakuitoefening handelen naar de volmacht als bedoeld in artikel 6 sub c. van en namens Gemeente en op passende wijze verantwoording afleggen over de uitvoering van die volmacht. In die hoedanigheid zal de PS de voorbereiding van de ten behoeve van het Project benodigde werkzaamheden – voor rekening van de Gemeente – op zich nemen, waaronder (doch niet uitsluitend) het voorbereiden van aanbestedingen en het doen van voorstellen voor het inhuren van externe deskundigheid.
- c. CVvE: De CVvE heeft tot het sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst dan wel – indien eerder – tot de ontvlechting/ontbinding van de PS en de Basisovereenkomst de rol, taak en risico's die voortvloeien uit de Basisovereenkomst en de PS afspraken, voor zover Partijen daar niet reeds van afwijken in deze Overeenkomst. Dit geldt onverminderd haar positie als vastgoedeigenaar in het Projectgebied.

Een en ander zoals in het vervolg van deze Overeenkomst verder is uitgewerkt.

6. Algemene uitgangspunten

- a. Met het aangaan van de Overeenkomst blijven de Basisovereenkomst, de CV overeenkomst en de BV statuten onverkort van kracht, tenzij daarvan in deze Overeenkomst wordt afgeweken, in welk geval de afspraken uit de Overeenkomst prevaleren.
- b. Partijen hanteren bij de uitvoering van deze Overeenkomst, naast de Integraliteit, de inhoud van de volgende documenten – Partijen genoegzaam bekend – als uitgangspunt:
 - i. Grondexploitatie, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 3 juli 2014, bij besluit met nummer 2014/184918;
 - ii. SDO++, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 4 juli 2014, bij besluit met nummer 2014/184918;
 - iii. Bestemmingsplan Schalkstad eerste fase, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 1 oktober 2015, bij besluit met nummer 2015/317036;
 - iv. Begroting PS januari-maart 2016, zoals vastgesteld binnen de PS op 16 december 2015 (bijlage 2);
 - v. Business case van de Projectmaatschappij Schalkstad, zoals vastgesteld binnen de PS op 2-11-2015 (bijlage 3);

Haarlem, 22-12-2015

Parafen: Gemeente

PS

CvVE

- c. De Gemeente verstrekt de PS met het aangaan van deze Overeenkomst een volmacht om alle voorbereidende werkzaamheden uit te voeren die noodzakelijk zijn voor de totstandkoming van de verbintenissen / overeenkomsten die ten voordeel strekken van de uitvoering van het (integrale) Project. De Gemeente is/wordt opdrachtgever c.q. contractspartij. Het alsdan vigerende vastgestelde jaarplan van de PS vormt de begrenzing van de aan de PS verstrekte volmacht. Voor alle verbintenissen die niet binnen voornoemde begrenzing vallen, geldt dat de PS daar voorafgaand aan het aangaan daarvan aanvullende volmacht dient te vragen aan de Gemeente. De voornoemde volmacht eindigt op ofwel het moment dat de Samenwerkingsovereenkomst in werking is getreden ofwel het moment dat de PS is ontvlochten/ontbonden, dus uiterlijk tot 1 april 2016, onverminderd het bepaalde in artikel 15.
- d. Het sub c van dit artikel bepaalde houdt in dat (intellectuele) eigendomsrechten die worden verkregen uit het aangaan van nieuwe overeenkomsten bij het aangaan van die overeenkomsten onmiddellijk bij de Gemeente komen te rusten.
- e. De op het moment van sluiten van deze Overeenkomst reeds bestaande/lopende verbintenissen / overeenkomsten (c.q. rechten en verplichtingen) zullen zo spoedig mogelijk na het sluiten van de Overeenkomst geheel en ongewijzigd overgaan op de Gemeente, tenzij de contractspartij bij de betreffende overeenkomst niet meewerkt. Indien daarvoor medewerking van een derde is vereist, zullen Partijen zich maximaal inspannen om die medewerking onverwijld te verkrijgen. Daarbij gaat het om de volgende overeenkomsten Partijen genoegzaam bekend:
- de samenwerkingsovereenkomst met Ahold Vastgoed;
 - de huur intentieovereenkomst met Ahold Vastgoed;
 - de huur intentieovereenkomst met Aldi Vastgoed;
 - de huur intentieovereenkomst met Philadelphia;
 - de samenwerkingsovereenkomst met Hoes beheer;
 - de samenwerkingsovereenkomst met BAM Vastgoed;
 - de koopovereenkomst met Heco;
 - de samenwerkingsovereenkomst met Hage Koning;
- De Gemeente respecteert voornoemde lopende verbintenissen / overeenkomsten en vrijwaart de PS voor claims in verband met niet (tijdige/correcte) nakoming van deze verbintenissen die overgaan op de Gemeente. Mochten er nog andere verbintenissen / overeenkomsten zijn die ten behoeve van de integrale (her)ontwikkeling overdracht behoeven, waartoe de Gemeente in beginsel bereid is, geldt het bepaalde in dit sub e voor die verbintenissen dienovereenkomstig.
- f. Het sub e. van dit artikel bepaalde houdt in dat (intellectuele) eigendomsrechten die reeds zijn verkregen uit in het verleden aangegane overeenkomsten op het moment van sluiten van de Overeenkomst om niet zullen worden overgedragen aan de Gemeente.
- g. Partijen zijn zich er van bewust dat bij de uitvoering van deze Overeenkomst de regelgeving inzake in het bijzonder staatssteun en aanbesteding dient te worden nageleefd, waaronder bij het aangaan, verlengen en continueren van overeenkomsten met derden, onverminderd het in artikel 18 sub e. van deze Overeenkomst bepaalde.
- h. Uit het in artikel 5 sub a. bepaalde vloeit voort dat Gemeente vanaf het moment van totstandkoming van deze Overeenkomst voor eigen rekening en risico verantwoordelijk is voor de voor het Project benodigde grondrouting/-transacties. De Gemeente zal in dit kader zelf de (ver)koopovereenkomsten sluiten, doch de PS zal de contractvorming en/of onderhandeling daarover voor de Gemeente voorbereiden.
- i. De PS en de CVvE zijn zich ervan bewust dat de Gemeente bij uitvoering van hetgeen wordt overeengekomen in deze Overeenkomst (en de Samenwerkingsovereenkomst) tevens gebonden is aan haar publiekrechtelijke rol, taak en verantwoordelijkheden. Dit kan

Haarlem, 22-12-2015

Parafen: Gemeente

PS

CVvE

tot gevolg hebben dat de Gemeente conform publiekrecht genoodzaakt kan zijn te handelen op een wijze die niet strekt tot hetgeen Partijen overeenkomen in deze Overeenkomst (en/of de Samenwerkingsovereenkomst). In dat geval laat de Gemeente haar handelwijze – voor zover dat in haar macht ligt – zo min mogelijk van de geest van deze Overeenkomst afwijken. Voorts kan haar publiekrechtelijke rol tot gevolg hebben dat sommige verplichtingen van de Gemeente slechts aan te merken zijn als inspanningsverplichting, waarbij de Gemeente zoveel mogelijk conform deze Overeenkomst zal handelen. Indien de Gemeente aan een dergelijke inspanningsverplichting heeft voldaan, kan zij hierop niet meer worden aangesproken door de PS en/of CvVE.

- j. Partijen onderstrepen het belang van de Integraliteit van de (her)ontwikkeling van het Projectgebied, overeenkomstig het SDO++ en de andere overeengekomen kaders, en zullen zich tot het uiterste inspannen om die (her)ontwikkeling binnen een zo kort mogelijke tijd te realiseren. Zij zullen de door hen te verrichten (rechts)handelingen naar die doelstelling en die kaders voegen. Partijen zijn zich ervan bewust dat die (her)ontwikkeling afhankelijk is van de medewerking van derden (beleggers, ontwikkelaars en huurders/eindgebruikers).
- k. De Integraliteit is het uitgangspunt in de aanbestedingsprocedure(s) voor de grondverkoop/-uitgifte, van de aanbesteding en van de Grondexploitatie. De Gemeente houdt de financiële middelen zoals opgenomen in de Grondexploitatie (indien en voor zover aantoonbaar noodzakelijk) beschikbaar voor de ontwikkeling van de deelgebieden/deelplannen Nice Passage en Europaweg.
- l. Indien niet uiterlijk op 31 maart 2016, waarbij Partijen in onderling overleg een latere datum kunnen bepalen, een Samenwerkingsovereenkomst tot stand is gekomen en het projectmanagement ten behoeve van het Project dientengevolge verder door de Gemeente wordt uitgevoerd, zal de Gemeente de CVvE tussentijds regelmatig en tijdig van de voortgang en de relevante stukken alsook de voorbereiding daarvan op de hoogte houden en in nauw overleg blijven met een door de CVvE aangewezen vertegenwoordiger over de integrale (her)ontwikkeling van het Project. Daarnaast zal de Gemeente in dat geval een vertegenwoordiger van de CVvE als lid van de beoordelingscommissie van de aanbesteding betrekken bij de kwalitatieve beoordeling van de inschrijvingen. Een en ander met inachtneming van de Integraliteit en de kaders genoemd sub b.

7. Financiële uitgangspunten

- a. De in het kader van het Project tot het moment van het eindigen van deze Overeenkomst gemaakte projectkosten blijven conform de PS afspraken en de afspraken voortvloeiend uit de Basisovereenkomst in de verhouding 40% CVvE : 60% Gemeente voor rekening en risico van die partijen.
- b. De Gemeente voert de Grondexploitatie voor eigen rekening en risico, waarbij de Grondexploitatie als bedoeld in artikel 6 sub b.i. als vertrekpunt dient. De Gemeente herziet de Grondexploitatie periodiek, na overleg met de PS, op basis van de Business case conform het in artikel 8 sub c. en artikel 10 sub c. bepaalde. Uitgangspunt is dat de Grondexploitatie te allen tijde een positief (niet-negatief) resultaat dient te kennen.
- c. Gelet op artikel 5 sub a. en artikel 6 sub c. bepaalde is de Gemeente de contractspartij / opdrachtgever voor nieuwe verbintenissen / overeenkomsten met derden. Gelet daarop zijn de daaruit voortvloeiende facturen ten name van de Gemeente en zal de Gemeente vanaf het moment van sluiten van deze Overeenkomst alle betreffende kosten voor haar rekening (blijven) nemen alsmede rechtstreeks betalen.
- d. Het verplichte wettelijke kostenverhaal conform de Wro ligt met het aangaan van deze Overeenkomst niet meer bij de PS, maar zal worden verdisconteerd door de Gemeente in de grondprijzen die met afnemers worden overeengekomen.

Haarlem, 22-12-2015

Parafen: Gemeente

PS

CvVE

- e. Eventueel onafwendbaar (ondanks maximale inspanning van Partijen) uit te keren plan-schade/nadeelcompensatie voortvloeiend uit reeds vastgestelde ruimtelijke besluiten komt, indien hierover onverhoopt geen bindende privaatrechtelijke afspraken over kun-nen worden gemaakt met de partijen die mogelijk aanspraak kunnen maken op een der-gelijke vergoeding, ten laste van de Business case. Indien de Grondexploitatie hierdoor onhaalbaar (negatief) zou worden, komt het meerdere/negatieve ten laste van de par-keerexploitatie.
- f. Partijen streven er bij uitvoering van de Overeenkomst naar om een fiscaal zo gunstig mogelijke positie te creëren voor alle Partijen, waartoe zij zo nodig tijdig onafhankelijk fiscaal advies zullen inwinnen.
- g. De Gemeente legt bij grondverkoop/-uitgifte aan nieuwe eigenaren in het Projectgebied middels kettingbeding (inclusief bijbehorend boetebeding) de verplichting op om naar rato van (in beginsel) de omvang van hun eigendom een financiële bijdrage te doen aan de CVvE als ware zij lid van de CVvE. De exacte hoogte van deze bijdrage wordt bepaald door de CvVE. Nieuwe, betalende eigenaren hebben het recht om lid te worden van de CvVE.
- h. Het bepaalde in artikel 6 sub k. is tevens een financieel uitgangspunt.

8. Planuitwerking

- a. De PS blijft binnen de hiervoor uiteengezette kaders / uitgangspunten verantwoordelijk voor het projectmanagement, waaronder in ieder geval valt de verdere planuitwerking, het opstellen en updaten van planning, het organiseren van selecties/aanbestedingen en het uit (laten) voeren van de benodigde onderzoeken ten behoeve van het Project, inclu-sief onderzoeken voor de onderbouwing van het bestemmingsplan dat de uitvoering van het Project mogelijk maakt.
- b. De rol van de Gemeente bij de planuitwerking blijft zo veel mogelijk beperkt tot het toet-sen van de planuitwerking vanuit haar publiekrechtelijke rol en positie, alsmede tot het planologisch vertalen van tot stand gekomen plannen in de vorm van een bestemmings-plan en beeldkwaliteitsplan en het doorlopen van de daarvoor benodigde procedures conform de Wro (welke vertaling reeds heeft plaatsgevonden middels vaststelling van het bestemmingsplan). Daarnaast is de Gemeente aanbestedende dienst voor de aanbe-stedingen die door de PS voor haar worden voorbereid/georganiseerd.
- c. De PS blijft – onverminderd het voor eigen rekening en risico voeren van de Grondexploitatie door de Gemeente – verantwoordelijk voor het actualiseren en monitoren van de Business case en de afstemming van de Business case op de planuitwerking.

9. Ontvlechting/ontbinding PS en Basisovereenkomst

- a. Op grond van gemeenschappelijk goedvinden komen Partijen bij deze overeen de PS en de Basisovereenkomst te ontvlechten/ontbinden per uiterlijk 1 april 2016 of zoveel eer-der als de Samenwerkingsovereenkomst tot stand gekomen is. Partijen spannen zich er evenwel zowel gezamenlijk als ieder voor zich tot het uiterste toe in om deze ontvlech-ting/ontbinding eerder dan deze uiterste datum te laten plaatsvinden.
- b. Partijen verklaren hun onvoorwaardelijke en onherroepelijke medewerking te zullen ver-lenen aan alle (rechts)handelingen die nodig zijn voor voornoemde ontvlechting/ontbin-ding (onverminderd het bepaalde in dit artikel 9). Hieronder wordt mede begrepen het om niet overdragen van alle zeggenschapsrechten/aandelen in de PS aan de Gemeente per 1 april 2016 indien Partijen daarvoor kiezen; daartoe kan aanleiding zijn indien de (tijdige) medewerking van de contractspartijen als bedoeld in artikel 6 sub e. uitblijft.
- c. Partijen verlenen elkaar met de ontvlechting/ontbinding van de PS en de Basisovereen-komst finale kwijting voor alle verplichtingen die voor hen over en weer voortvloeien uit





de CV/BV afspraken en/of de Basisovereenkomst (onverminderd het elders in deze Overeenkomst of de Samenwerkingsovereenkomst bepaalde). Voor zover er lopende verplichtingen zijn voortvloeiend uit de Basisovereenkomst en/of de CV/BV afspraken die door dienen te werken, kunnen die als zodanig expliciet worden opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst.

- d. Voornoemde finale kwijting strekt eveneens expliciet tot kwijting van alle eventuele nog openstaande rechten en/of verplichtingen voortvloeiende uit de in het verleden geëffectueerde aandelenoverdracht aan de Gemeente.
- e. Partijen verklaren dat uit de ontvlechting/ontbinding van de PS en de Basisovereenkomst geen ongedaanmakingsverplichtingen voortvloeien.
- f. Vereffening van de PS vindt plaats conform de daarvoor opgenomen regelingen in de CV overeenkomst en de BV statuten, waarbij Partijen gezamenlijk een onafhankelijke vereffenaar zullen aanwijzen.
- g. Daar waar in deze Overeenkomst wordt gesproken over "ontbinding" of "ontvlechting" van de PS, kan ook de overdracht van de volledige zeggenschap/aandelen in de PS door de CvVE aan de Gemeente worden begrepen.

10. Organisatie en besluitvorming

- a. Alle organen van de PS blijven bij de verdere planuitwerking als beschreven onder artikel 8 (tot het moment van ontvlechting/ontbinding) conform de CV overeenkomst en de BV statuten functioneren, waarbij de daaruit voortvloeiende zeggenschapsverhoudingen eveneens ongewijzigd blijven.
- b. In afwijking van het sub a van dit artikel bepaalde dienen besluiten over zaken die buiten de volmacht van de PS vallen zoals bepaald onder 6 ter voorafgaande goedkeuring te worden voorgelegd aan het daartoe beslissingsbevoegde orgaan van de Gemeente alvorens daarover besluitvorming kan plaatsvinden binnen de PS.
- c. Ten aanzien van de Grondexploitatie komen Partijen in lijn met het bepaalde in artikel 7 sub b. en artikel 8 sub c overeen dat binnen de PS besluiten worden genomen over het actualiseren, afstemmen en updaten van de Business case. Nadat binnen de PS overeenstemming is bereikt over de geactualiseerde Business case, zal de Gemeente de Grondexploitatie op basis daarvan herzien c.q. bijstellen. Indien de Gemeente de Grondexploitatie niet kan bijstellen op basis van de geactualiseerde Business case, dan komt de PS - binnen één maand na de mededeling van de Gemeente - rekening houdend met eventuele aanwijzingen van de Gemeente tot zodanige aanpassing van de Business case dat de Grondexploitatie alsnog op basis van de aangepaste Business case kan worden vastgesteld. Een en ander met inachtneming van het uitgangspunt van Integraliteit en artikel 6 sub k. Bijstelling c.q. herziening van de Grondexploitatie vindt plaats op de daarvoor in de Gemeentelijke MPG cyclus bepaalde besluitvormingsmomenten.

11. Communicatie en informatievoorziening

- a. De PS blijft alle communicatie inzake het Project verzorgen namens de Gemeente op basis van de volmacht zoals bepaald onder 6, een en ander behoudens de formele informatieverstrekking in het kader van de publiekrechtelijke procedures.
- b. De PS voorziet de Gemeente tijdig en desgevraagd van alle informatie die de Gemeente nodig acht om te beoordelen of de PS haar taken conform de Overeenkomst naar behoren uitvoert.

12. Samenwerkingsovereenkomst

Partijen vervolgen na het sluiten van deze Overeenkomst hun overleg teneinde uiterlijk op 31 maart 2016, of zoveel later als Partijen in onderling overleg bepalen, een Samenwerkingsovereenkomst te sluiten, op basis van de hoofdlijnen en uitgangspunten zoals neergelegd in artikel 6

Haarlem, 22-12-2015

Parafen: Gemeente

PS

CvVE

Al

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

sub j., k. en l. en artikel 7 sub f., g. en h. en met inachtneming van de nadere uitwerking van die uitgangspunten die wordt vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst. Partijen onderkennen de samenhang met de nieuw te sluiten Parkeerovereenkomst.

Partijen verklaren daartoe een positieve grondhouding te hebben en zullen zich constructief opstellen en tot het uiterste inspannen om, op basis van vorenbedoelde uitgangspunten (waarvan aldus uitsluitend gezamenlijk in onderling overleg kan worden afgeweken) en rekening houdend met hun wederzijdse belangen dienaangaande, tot een Samenwerkingsovereenkomst te komen (onder voorbehoud van goedkeuring van de algemene ledenvergadering van de CVvE en de vereiste gemeentelijke goedkeuring).

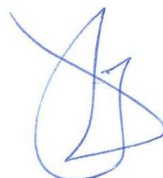
13. Parkeerovereenkomst

De Gemeente en de CVvE hebben overleg om te bezien op welke wijze zij de parkeeropgave in het Projectgebied kunnen vormgeven en welke onderlinge afspraken zij daarover dienen te maken. De Gemeente en de CVvE spannen zich tot het uiterste in om op basis van de uitkomsten van voornoemd overleg, naast de Samenwerkingsovereenkomst, vóór 1 april 2016 in een Parkeerovereenkomst zo nodig nieuwe afspraken maken over de tot het Projectgebied behorende parkeervoorzieningen en de realisatie van de ten behoeve van het Project benodigde nieuwe parkeervoorzieningen. Partijen verklaren daartoe een positieve grondhouding te hebben en zullen zich constructief opstellen en tot het uiterste inspannen om, rekening houdend met hun wederzijdse belangen dienaangaande, tot een Parkeerovereenkomst te komen (onder voorbehoud van goedkeuring van de algemene ledenvergadering van de CVvE en de vereiste gemeentelijke goedkeuring). De vigerende parkeerovereenkomst blijft in stand tot het moment dat de nieuwe parkeerovereenkomst tot stand is gekomen, ook indien die op 1 april 2016 nog niet tot stand gekomen is.

14. Buitenwerkingstelling / aanpassing bepalingen Basisovereenkomst en CV/BV bepalingen

- a. Met het aangaan van deze Overeenkomst komen Partijen overeen de navolgende bepalingen uit de Basisovereenkomst per direct buiten werking te stellen:
 - i. Artikel 2, doel van de overeenkomst, geheel;
 - ii. Artikel 3, betreffende nieuw te sluiten overeenkomsten, de leden 3, 4 en 6;
 - iii. Artikel 4, aangaande het plan dat als uitgangspunt dient voor het Project, geheel;
 - iv. Artikel 5, afspraken over grondexploitatie en verwevingen, geheel;
 - v. Artikel 6, afspraken over parkeren, geheel;
 - vi. Artikel 8, passage over eventuele externe financiering wordt buiten toepassing verklaard;
 - vii. Artikel 10, passages betreffende regie op de grondexploitatie en mogelijkheid van toetreden derden tot de PS worden uitgesloten;
 - viii. Artikel 11, besluitvorming over financiën, sub b van dat artikel 11 wordt buiten werking gesteld;
 - ix. Artikel 13, planning, geheel buiten werking;
 - x. Artikel 16, looptijd Basisovereenkomst, lid 2.
- b. Met het aangaan van deze Overeenkomst komen Partijen overeen de navolgende bepalingen uit de CV overeenkomst per direct buiten werking te stellen:
 - i. Artikel 1, doel van de CV, in die zin dat het doel van de CV wordt beperkt tot de taken/verantwoordelijkheden/volmacht die de PS middels deze Overeenkomst zijn toebedeeld;
 - ii. Artikel 8, inzake opstellen van ramingen over de verwachte financieringsbehoefte, lid 4.
- c. Met het aangaan van deze Overeenkomst komen Partijen overeen de navolgende bepalingen uit de BV statuten per direct buiten werking te stellen:





- i. Artikel 3, doel van de vennootschap, onderdeel aangaande het stellen van garanties en zekerheden, sub b;
- d. Indien en voor zover noodzakelijk zullen binnen de PS de benodigde besluiten worden genomen om het sub b en c van dit artikel bepaalde te formaliseren.
- e. Indien er ondanks het in dit artikel bepaalde nog tegenstrijdigheden blijken te bestaan tussen de Overeenkomst enerzijds en de Basisovereenkomst, de CV overeenkomst en/of de BV statuten anderzijds, dan prevaleert hetgeen daaromtrent in de Overeenkomst is bepaald.

15. Duur en tussentijdse beëindiging Overeenkomst

- a. De Overeenkomst blijft van kracht totdat de PS en de Basisovereenkomst zijn ontvlochten/ontbonden (conform het in artikel 9 sub a. bepaalde uiterlijk per 1 april 2016) of zoveel eerder als de Samenwerkingsovereenkomst tot stand is gekomen, behoudens de navolgende beëindigingsmogelijkheden en behoudens een eventuele ontbinding die voortvloeit uit het Burgerlijk Wetboek.
- b. Deze Overeenkomst eindigt, onverminderd de overige bepalingen van dit artikel, van rechtswege op 1 april 2016.
- c. De Gemeente kan deze Overeenkomst eenzijdig ontbinden indien de CVvE surseance van betaling aanvraagt, diens faillissement is aangevraagd, aan zijn crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of geliquideerd of hij anderszins ontbonden wordt of beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten.
- d. Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden voordat een Samenwerkingsovereenkomst tot stand is gekomen, regelen Partijen de gevolgen van de beëindiging van de Overeenkomst en de consequenties van de ontvlechting van de PS en de Basisovereenkomst in een beëindigingsovereenkomst, waaronder de financiële consequenties. Ontbinding brengt geen ongedaanmakingsverplichtingen voor Partijen met zich.
- e. Het niet tijdig sluiten van een Samenwerkingsovereenkomst en/of Parkeerovereenkomst en/of het sluiten van een beëindigingsovereenkomst als bedoeld sub d hebben expliciet geen opschortende werking voor de beëindiging van deze Overeenkomst, de ontvlechting/ontbinding van de PS en/of de ontbinding van de Basisovereenkomst.
- f. Na eindigen van deze Overeenkomst – en indien de Samenwerkingsovereenkomst nog niet tot stand is gekomen – blijft het bepaalde in artikel 6 sub j., k. en l., artikel 7 sub f. en g., artikel 12 (indien en voor zover dat in redelijkheid van partijen kan worden gevergd met het oog op de doorlooptijd van die inspanningsverplichting), artikel 13, artikel 15 sub d. en artikel 17 onverminderd tussen de Gemeente en de CVvE van kracht.

16. Overdracht contractpositie

- a. Het is Partijen niet toegestaan om hun contractpositie over te dragen aan een derde.
- b. Evenmin kunnen rechten of plichten uit deze Overeenkomst worden overgedragen aan een derde zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de andere Partij.

17. Geschillenregeling

- a. Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Geschillen – van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van of op grond van deze Overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter te Haarlem, onverminderd het recht op hoger beroep of cassatie en onverminderd het recht van Partijen om hun geschil op basis van een gezamenlijk besluit te laten beslechten op basis van arbitrage of mediation.

Haarlem, 22-12-2015

Parafen: Gemeente

PS

CvVE

18. Slotbepalingen

- a. De overwegingen en de bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst.
- b. Op de Overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
- c. Wijzigingen/afwijkingen van de Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.
- d. Partijen verklaren dat zij voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst kennis hebben genomen van de bepalingen van deze Overeenkomst en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van het sluiten deze Overeenkomst hen voldoende duidelijk zijn.
- e. Indien op enig moment mocht blijken dat (een deel van) hetgeen Partijen in deze Overeenkomst zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, komen Partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing van deze Overeenkomst dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zo veel als mogelijk de geest van de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen Partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.

19. Voorbehoud Overeenkomst

- a. De CVvE gaat deze Overeenkomst aan onder het voorbehoud van toestemming van de algemene ledenvergadering van de CVvE conform de statuten van de CVvE. Deze Overeenkomst komt derhalve tot stand op het moment van bedoelde toestemming van deze algemene vergadering.
- b. Indien voornoemde toestemming niet uiterlijk op 31 december 2015 is gegeven, wordt deze Overeenkomst geacht definitief niet tot stand te zijn gekomen.

Aldus in drievoud overeengekomen op 22-12-2015 te Haarlem,

Gemeente Haarlem

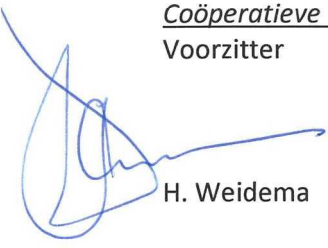
De burgemeester van Haarlem,

B.B. Schneiders

Coöperatieve Vereniging van Eigenaren

Voorzitter

Bestuurslid

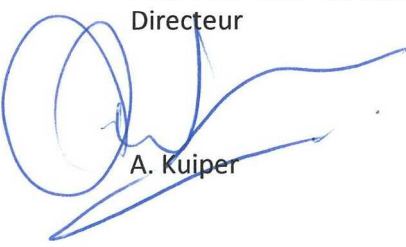
 H. Weidema

 H.M. Uilenbroek

Projectmaatschappij Schalkstad

Directeur

Directeur

 A. Kuiper

B. Olde Rikkert

Haarlem, 22-12-2015

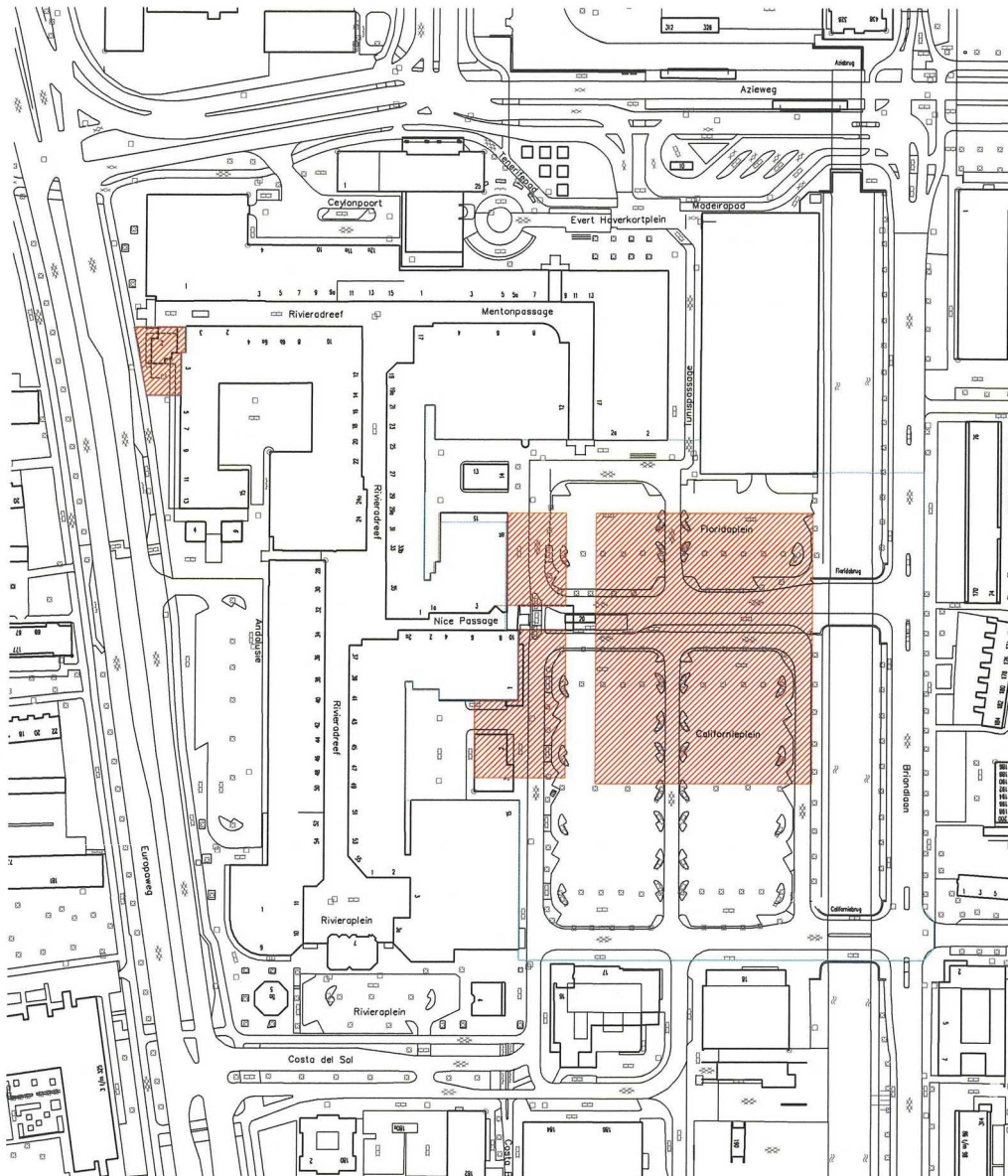
Parafen: Gemeente

PS

CVvE



22-12-2015
Bijlage 1



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

		BEGROTING 2016 TOT EN MET 1-4-2016L			15.12.2015
			2016		
fact.nr	nr.	2016	Begroting	Besteed	Ruimte
	1	MANAGEMENT			
	1.1	Projectmanagement CVvE	€ 25.000	€ 0,00	€ 25.000,00
	1.2	Projectmanagement Akro	€ 25.000	€ 0,00	€ 25.000,00
	1.3	Office Manager	€ 8.750	€ 0,00	€ 8.750,00
			€ 58.750	€ 0,00	€ 58.750
		HUISVESTING			
	3.1	Huur de Koning	€ 0	€ 0,00	€ 0,00
	3.2	nuts(nuon/eneco/pwn kpn)	€ 0	€ 0,00	€ 0,00
	3.3	Correspondentie brievenbus Post NL	€ 75	€ 0,00	€ 75,00
	3.4	Automatisering	€ 0	€ 0,00	€ 0,00
	3.5	kantoorbenodigheden	€ 500	€ 0,00	€ 500,00
			€ 575	€ 0,00	€ 575
		VAKONDERSTEUNING			
	2.1	juridische ondersteuning contr.	€ 5.000	€ 0,00	€ 5.000,00
	2.2	Advieskosten aanbesteding	€ 2.500	€ 0,00	€ 2.500,00
	2.3	supervisor incl ondersteuning	€ 2.000	€ 0,00	€ 2.000,00
			€ 9.500	€ 0,00	€ 9.500,00
		FINANCIEN			€ 0,00
	5.1	accountants jaarstukken	€ 1.500	€ 0,00	€ 1.500,00
	5.2	bankkosten	€ 250	€ 0,00	€ 250,00
	5.3	Snelstart abb btw aangiftepakket	€ 0	€ 0,00	€ 0,00
			€ 1.750	€ 0,00	€ 1.750,00
		COMMUNICATIE			
	4.1	Burokosten communicatie	€ 0	€ 0,00	€ 0,00
			€ 0	€ 0,00	€ 0,00
		GEMEENTE			
	6.1	Accountmanager (Martin Matthijse)	€ 7.500	€ 0,00	€ 7.500,00
	6.2	Begeleiding bestemmingsplan	€ 0	€ 0,00	€ 0,00
	6.3	Bestemmingsplan	€ 0	€ 0,00	€ 0,00
			€ 7.500	€ 0,00	€ 7.500,00
		ENGINEERING CIVIEL			
		Vorbereiden bouwrijp maken	€ 5.000	€ 0,00	€ 5.000,00
	8.1	Inrichtingsplan openbare ruimte	€ 0	€ 0,00	€ 0,00
			€ 5.000	€ 0,00	€ 5.000,00
		ALGEMEEN			
	9.1	onvoorzien * / **	€ 5.000	0,00	€ 5.000,00
		belasting	0	0,00	0
			€ 5.000	€ 0,00	€ 5.000,00
	10.0	Totaal	€ 88.075	€ 0,00	€ 88.075

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Haarlem / Schalkstad		30-10-2015			
Blad 2. Samenvatting					
	Totaal		Deelgebied 3	Deelgebied 4	
Saldo	€ 2.595.608.999	€	3.232.746	€	-2.623.747
Kosten	€ 23.974.642.376	€	3.798.629	€	2.623.747
1. Inbreng / reeds gerealiseerd	€ 4.225	€	-	€	-
2. Verwerving	€ 4.048.1857.660	€	1.857.660	€	-
3. Herhuisvesting		€	-	€	-
4. Tijdelijk Beheer		€	-	€	-
5. Sloop	€ 784.316.556	€	209.141	€	107.415
6. Bodem- en saneringsonderzoek	€ 16.6.109	€	4.375	€	1.734
7. Bouw- en woonrijpmaken	€ 4.297.1.580.776	€	1.129.738	€	451.038
a. Bouwrijpmaken	€ 683.316	€	235.594	€	97.230
b. Woonrijpmaken	€ 2.897.243	€	894.144	€	353.808
c. Kunstwerken	€ 717.160	€	-	€	-
8. Plankosten	€ 4.416.359.728	€	253.761	€	105.967
a. Plankosten civiel	€ 966.294	€	253.761	€	105.967
b. Procesmanagement	€ 1.750.000	€	-	€	-
c. Boekwaarde procesmanagement	€ 1.700.000	€	-	€	-
9. Algemene Projectkosten	€ 4.324.1.710.022	€	-	€	1.710.022
a. Planschade	€ 524.234	€	-	€	160.022
b. Reservering kwaliteit	€ 2.500.000	€	-	€	750.000
c. Reservering risico	€ 1.300.000	€	-	€	800.000
10. Onvoorzien	€ 1.553.591.525	€	343.954	€	247.571
11. Financiering	€ 308				
Baten	€ 26.570.7.031.375	€	7.031.375	€	7.031.375
1. Gronduitgifte	37.161 m2 BVO € 26.570.7.031.375	13.890 m2 BVO € 7.031.375			
1. Kantoren					
2. Leisure / maatschappelijk	5.500 m2 BVO € 1.064.106.681	1.000 m2 BVO € 106.681			
1. Bioscoop	4.500 m2 BVO € 957				
2. Sporthal					
3. Fitness/squash/sauna					
4. Kinderspeelparadijs					
5. Bibliotheek/creatief onderwijs					
6. Markthal	1.000 m2 BVO € 106.106.681	1.000 m2 BVO € 106.681			
3. Horeca	1.019 m2 BVO € 2.367				
4. Winkels	10.143 m2 BVO € 18.718.3.190.842	2.890 m2 BVO € 3.190.842			
1. Food	4.700 m2 BVO € 7.716				
1. Albert Heijn	3.500 m2 BVO € 5.879				
2.	1.200 m2 BVO € 1.837				
3.					
4.					
2. Detailhandel	5.443 m2 BVO € 11.001.3.190.842	2.890 m2 BVO € 3.190.842			
1. Kleinschalig	2.688 m2 BVO € 10.425.2.644.455	695 m2 BVO € 2.644.455			
2. Grootschalig	2.195 m2 BVO € 546.546.387	2.195 m2 BVO € 546.387			
3. Verdieping	1.000 m2 BVO				
4. Action	560 m2 BVO € 29				
5.					
6.					
7.					
8.					
5. Wonen	166 woningen € 4.420.3.733.851	100 woningen € 3.733.851			
	18.000 m2 BVO	10.000 m2 BVO			
6. Zorg	64 woningen				
	2.500 m2 BVO				
2. Verkoop bestaand vastgoed					

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]