

CONCEPT SAMENWERKINGSOVEREENKOMST SCHALKSTAD

Den Haag, 4 april 2016
Uitsluitend bedoeld voor discussiedoeleinden

INHOUD

Artikel 1. Definities	2
Artikel 2. Doel van de Overeenkomst	3
Artikel 3. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten	4
Artikel 4. Financiële uitgangspunten	5
Artikel 5. Projectorganisatie en Overlegplatform	6
Artikel 6. Eerste Fase: programma, planuitwerking en invloed CVvE daarop	7
Artikel 7. Volgende Fasen en mogelijke herontwikkeling bestaand winkelcentrum	8
Artikel 8. Publiekrechtelijke bevoegdheden Gemeente	8
Artikel 9. Grondtransacties, contractering en aanbesteding	9
Artikel 10. Parkeren	10
Artikel 11. Realisatieafspraken	10
Artikel 12. Planschade	11
Artikel 13. Communicatie	11
Artikel 14. Planning en fasering	12
Artikel 15. Duur en beëindiging van de Overeenkomst	12
Artikel 16. Overdracht contractpositie	13
Artikel 17. Geschillen	13
Artikel 18. Slotbepalingen	13
Artikel 19. Bijlagen	14

ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester **<naam>**, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van **<datum>**,
- hierna te noemen 'de Gemeente'
en
2. De Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A., statutair gevestigd te Rijswijk, kantoorhoudende Floridaplein 13, 2037AK Haarlem en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34053044, krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door **<naam>**,
- hierna te noemen: "CVvE"

Ondergetekenden hierna ook gezamenlijk aan te duiden als 'Partijen'.

OVERWEGINGEN

- A. De Gemeente en de CVvE hebben in april 2013 een Basisovereenkomst gesloten waarin zij afspraken hebben gemaakt over de oprichting van een samenwerkingsentiteit (in de vorm van een CV/BV) ten behoeve van de integrale (her)ontwikkeling van het Projectgebied.
- B. Partijen hebben geconstateerd dat de voornoemde samenwerkingsentiteit niet langer op de beoogde wijze functioneerde en hebben derhalve in de Overgangsovereenkomst afspraken gemaakt over het op een andere wijze vormgeven van hun verdere samenwerking aangaande het Project.
- C. Daarbij zijn zij tevens overeengekomen de Basisovereenkomst te ontbinden en de samenwerkingsentiteit te ontvlechten (dan wel alle aandelen in de samenwerkingsentiteit over te dragen aan de Gemeente), per uiterlijk op 1 april 2016 of met het ondertekenen van de onderhavige Overeenkomst (voor zover het de ontbinding van de Basisovereenkomst betreft).
- D. Dit hebben zij mede besloten omdat de voorbereidingsfase van de planvorming voor het Project in een vergevorderd stadium is, gelet op onder meer de recente vaststelling van het bestemmingsplan voor het Projectgebied en de aanstaande vastlegging van afspraken met derden over de realisatie van het Project opgevolgd door de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure(s) voor de grondverkoop/-uitgifte.
- E. In vervolg op de Overgangsovereenkomst wensen Partijen hun verdere onderlinge samenwerking aangaande het Project en de daarbij beoogde rol-, taak-, risico- en kostenverdeling vast te leggen.
- F. De Integraliteit van het Project c.q. van de (her)ontwikkeling van het Projectgebied blijft daarbij het uitgangspunt, waarmee onder meer de noodzakelijke samenhang met het bestaande winkelcentrum en de bestaande parkeergarage wordt geborgd.
- G. Partijen wensen een en ander schriftelijk vast te leggen in de onderhavige Overeenkomst.
- H. Partijen wensen tevens in samenhang met deze Overeenkomst nadere afspraken te maken over hun samenwerking aangaande het parkeren en de nieuw te realiseren parkeervoorzieningen in (de nabijheid van) het Projectgebied. Deze werken zij uit in een separate Parkeerovereenkomst.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEGEKEN ALS VOLGT

Artikel 1. Definities

In deze Overeenkomst worden de navolgende definities gehanteerd, welke definities met een hoofdletter worden geschreven. Deze definities worden zowel in enkelvoud als meervoud gebruikt:

Artikel: Een artikel behorend tot deze Overeenkomst.

Business case: De laatste exploitatieopzet voor het Project (zoals opgesteld door de inmid-

	dels ontvlochten samenwerkingsentiteit) d.d. <datum> , uitgaande van Integraliteit.
<u>Eerste fase / Fase 1</u>	Het eerst uit te voeren onderdeel van het Project, welke Fase 1 drie integraal te benaderen deelplannen/deelgebieden omvat, te weten Floridaplein, Europaweg en Nice Passage.
<u>Fase</u>	Een in de tijd gefaseerd uit te voeren onderdeel van het Project, met dien verstande dat op dit moment slechts de Eerste Fase concreet is. Elke Fase kan bestaan uit verschillende deelgebieden.
<u>Grondexploitatie:</u>	De (meest recente, geactualiseerde) gemeentelijke grondexploitatie d.d. <datum> , indien en voor zover die openbaar is conform het oorspronkelijke besluit van 3 juli 2014 met raadsbesluit nummer 2014184918.
<u>Integraliteit:</u>	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 .
<u>Openbaar gebied:</u>	Het gebied zoals gearceerd aangeduid op de kaart van bijlage 1, welk gebied bestemd is voor inrichting met openbaar toegankelijke voorzieningen ten publieke nutte.
<u>Overgangsovereenkomst:</u>	De op <datum> tussen Partijen tot stand gekomen overeenkomst, waarin zij afspraken hebben gemaakt over de ontbinding van de Basisovereenkomst en de op grond van de Basisovereenkomst opgerichte samenwerkingsentiteit.
<u>Parkeerovereenkomst:</u>	De met deze Overeenkomst verband houdende overeenkomst tussen Partijen waarin zij separate afspraken maken over parkeren en parkeervoorzieningen.
<u>Planning:</u>	De planning en fasering van Artikel 14.
<u>Projectgebied:</u>	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.
<u>Project:</u>	De Eerste Fase van het SDO++, welke Fase opgedeeld is in drie deelgebieden/deelprojecten: het Floridaplein, de Nice Passage en de Europaweg.
<u>SDO++:</u>	Het Masterplan behorende bij het raadsbesluit met nummer 201494918 d.d. 3 juli 2014.
<u>Overlegplatform:</u>	De overlegstructuur als bedoeld in Artikel 5.
<u>Overeenkomst:</u>	Deze Samenwerkingsovereenkomst Schalkstad.
<u>Vergunning:</u>	Elke voor het Project benodigde publiekrechtelijke toestemming van een overheidsorgaan, zoals – maar niet beperkt tot – omgevingsvergunningen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, toestemming, ontheffing, licentie, concessie, etc.

Artikel 2. Doel van de Overeenkomst

Doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de onderlinge afspraken en verhoudingen tussen partijen bij hun verdere samenwerking inzake het Project, waaronder in ieder geval:

- de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
- het borgen van de Integraliteit;
- de verdere uitwerking van de plannen voor het Projectgebied en de invloed daarop van de CVvE;

- d. het publiekrechtelijk faciliteren van het Project door de Gemeente;
 - e. de contractering en aanbesteding inzake het Project;
 - f. het vastleggen van uitgangspunten aangaande de toekomstige herontwikkeling van het bestaande winkelcentrum Schalkwijk;
 - g. het regelen van de verhouding tussen deze Overeenkomst en de Parkeerovereenkomst;
 - h. het maken van uitvoeringsafspraken;
 - i. de planning en fasering van het Project;
- een en ander conform hetgeen zoals overeengekomen in de onderhavige Overeenkomst.

Artikel 3. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten

- 3.1 Indien en voor zover die nog gelden respectievelijk functioneren verklaren Partijen met het ondertekenen van deze Overeenkomst de Basisovereenkomst, de samenwerkingsentiteit en de Overgangsovereenkomst voor geëindigd. Partijen verlenen elkaar daarmee – indien en voor zover nog nodig – finale kwijting voor alle daaruit voortvloeiende nog lopende verplichtingen. Een en ander voor zover dat in hun macht ligt. Voor zover dat niet binnen hun macht ligt – omdat de beslissingsbevoegdheid daartoe bij de organen van de samenwerkingsentiteit ligt – spannen zij zich er tot het uiterste toe in om de daarvoor benodigde besluiten van de samenwerkingsentiteit te (doen) nemen. Ten aanzien van de samenwerkingsentiteit kan een en ander tevens inhouden dat de CVvE zich er toe verplicht al haar aandelen daarin over te dragen aan de Gemeente, waarmee die (vooralnog) formeel niet ophoudt te bestaan maar onder volledige zeggenschap van de Gemeente komt.
- 3.2 Deze Overeenkomst geldt louter voor de Eerste Fase. Het borgen van de Integraliteit van de in totaal drie deelprojecten/deelgebieden van de Eerste Fase blijft het doel van Partijen. De Gemeente houdt de met de Eerste Fase te realiseren grondopbrengsten beschikbaar voor de ontwikkeling van de drie deelgebieden daarbinnen, zoals in de Grondexploitatie is voorzien. Daarbij geldt dat de Gemeente ten aanzien van de Nice Passage en de Europaweg verder slechts haar publiekrechtelijke rol vervult, omdat die deelgebieden in beginsel voor rekening en risico van de individuele vastgoedeigenaren worden ontwikkeld.
- 3.3 Algemene uitgangspunten aangaande de rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling tussen Partijen bij de uitvoering van het Project zijn, onverminderd het in Artikel 8 lid 3 bepaalde, dat:
- de Gemeente voor eigen rekening en risico de eindverantwoordelijke en beslissingsbevoegde Partij is aangaande de verdere planuitwerking en de grondexploitatie voor het Project; en
 - de CVvE daarbij nauw en actief betrokken zal worden door de Gemeente voor overleg, afstemming en aanbesteding, alsmede de CVvE invloed kan uitoefenen indien de Gemeente voornemens is af te wijken van de door Partijen in deze Overeenkomst vastgelegde kaders en uitgangspunten; en
 - Partijen elkaar voortdurend informeren over zaken die materiele consequenties hebben voor de herontwikkeling van het huidige en toekomstige winkelcentrum Schalkwijk en elkaar waar nodig ter zake betrekken.
- Een en ander zoals nader uitgewerkt in het vervolg van deze Overeenkomst.
- 3.4 Bij de uitvoering van deze Overeenkomst geldt als uitgangspunt de inhoud van de volgende documenten:
1. Vastgesteld bestemmingsplan zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. <datum>, de inhoud daarvan bij Partijen genoegzaam bekend;
 2. Grondexploitatie (bijlage 3);
 3. Business case (bijlage 2);
 4. SDO++(bijlage 4);
 5. Kwartaalplan PS eerste kwartaal 2016 (bijlage 5);
 6. De conform Artikel 6 lid 3 te vervaardigen producten na gereedkomen daarvan.
- In geval van strijdigheden tussen de genoemde documenten, nemen de documenten de rang-

orde in zoals hierboven aangegeven, waarbij eerdergenoemde documenten prevaleren boven later genoemde documenten, te beginnen bij 1.

- 3.5 Het aangaan van de onderhavige Overeenkomst laat onverlet dat de Gemeente gehouden is om de Europese regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun, in het bijzonder de Aanbestedingswet en de artikelen 107 en 108 van het VWEU na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten en kan er nimmer toe leiden dat de Gemeente kosten- en/of schadevergoeding is verschuldigd aan de CVvE.
- 3.6 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.

Artikel 4. Financiële uitgangspunten

- 4.1 De historische kosten c.q. voorbereidingskosten van het Project zijn met het aangaan van deze Overeenkomst afgewikkeld conform artikel 7.a van de Overgangsovereenkomst afgesproken kostenverdelingen. Partijen hebben in dat kader financieel niets meer van elkaar te vorderen, er van uitgaande dat het deelproject Floridaplein tot uitvoering komt. Indien het deelproject Floridaplein niet (volledig) wordt uitgevoerd, komen de tot 1 april 2016 gemaakte historische kosten c.q. voorbereidingskosten van het Project ten laste van de in Artikel 10 bedoelde parkeerexploitatie. De historische kosten bedragen per 1 april 2016 circa € **<bedrag>**,-, op basis van de voorlopige eindafrekening van **bijlage 6** en kunnen nog oplopen als gevolg van na die datum binnengekomen facturen die betrekking hebben op een periode voor 1 april 2016.
- 4.2 De door Partijen ter uitvoering van de Overeenkomst te maken eigen (apparatuur)kosten zijn voor rekening van de respectievelijke Partij, tenzij schriftelijk anders overeengekomen tussen Partijen, daaronder begrepen afwijkende afspraken in de Overeenkomst.
- 4.3 Uitgangspunt is dat de grondexploitatie te allen tijde een positief resultaat dient te kennen. De Gemeente voert voor eigen rekening en risico de grondexploitatie voor het Project. Hiermee ligt het grondexploitatie-risico vanaf het moment van totstandkoming van deze Overeenkomst bij de Gemeente, met dien verstande dat indien Fase 1 niet tot ontwikkeling komt de in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst gemaakte kosten ten laste van de in Artikel 10 bedoelde parkeerexploitatie komen.
- 4.4 De vereveningsgedachte van de Grondexploitatie blijft in stand. Dit houdt in dat de positieve financiële resultaten van het eerste deelproject binnen Fase 1 (Floridaplein) beschikbaar worden gehouden om de eventuele negatieve financiële resultaten van de volgende twee deelprojecten binnen Fase 1 (Nice Passage en Europaweg) te dekken. De betreffende verwachte positieve resultaten uit de Grondexploitatie blijven als zodanig geborgd/gelabeld. De Gemeente levert een bijdrage(n) aan die volgende twee deelprojecten als dat in redelijkheid nodig is om de realisatie binnen de uitgangspunten en kaders zoals benoemd in deze Overeenkomst te verzekeren. Het beschikbaar houden van deze gelden betreft derhalve geen garantie/verplichting tot betaling. Deze bijdrage wordt door de Gemeente gedaan indien en voor zover de ontwikkeling van de Nice Passage en/of de Europaweg binnen de maximale kaders van het vastgestelde bestemmingsplan tot een tekort leiden. Een dergelijk tekort en een dergelijke bijdrage zijn op basis van de huidige, ongewijzigde plannen (conform de Business Case) voor de Europaweg en de Nice Passage aan de orde, conform de ter zake geldende overeenkomsten. Voor de Europaweg omvatten deze plannen

een uitbreiding van circa 560 m2 BVO op de begane grond en circa 650 m2 BVO op de verdieping. Voor de Nice Passage omvatten deze plannen een uitbreiding van circa 2.370 m2 BVO, waarvan circa 1.000 m2 BVO op verdieping. Indien na de totstandkoming van deze Overeenkomst sprake is van een wijziging in voornoemde plannen, dan zal de benodigde bijdrage worden herijkt volgens een residuele berekeningssystematiek conform de Business case. Partijen wijzen in dat geval gezamenlijk een onafhankelijke deskundige aan die de alsdan benodigde bijdrage aan het betreffende deelproject bepaalt.

- 4.5 De met het Project gemoeide externe kosten, waaronder de kosten voor de verdere planuitwerking, de communicatie en het draaiende houden van de projectorganisatie, komen per 1 april 2016 ten laste van de gemeentelijke grondexploitatie.
- 4.6 Het verplichte wettelijke kostenverhaal conform de Wro zal worden verdisconteerd door de gemeente in de grondprijzen die met afnemers worden overeengekomen.
- 4.7 Partijen zullen het verdere Project en de eventuele financiële afwikkeling van de eerdere afspraken aangaande het Project zodanig uitvoeren dat met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving een fiscaal zo gunstig mogelijke positie voor beide Partijen ontstaat, waarbij geen der Partijen onevenredig wordt bevoor- of benadeeld.

Artikel 5. Projectorganisatie en Overlegplatform

- 5.1 De Gemeente neemt de projectorganisatie op zich, waaronder de verdere planuitwerking en projectcommunicatie, binnen de door Partijen in deze Overeenkomst bepaalde kaders. De gemeente is tevens projectmanager/-coördinator. De projectorganisatie betreft derhalve een interne Gemeentelijke aangelegenheid.
- 5.2 Partijen richten daarnaast gezamenlijk specifiek ten behoeve van het Project een Overlegplatform in, waarbinnen de Gemeente regelmatig (minimaal eenmaal per twee maanden) overleg voert met de CVvE over de voortgang van het Project. Binnen dit Overlegplatform voeren Partijen overleg en plegen zij afstemming over onderwerpen die samenhangen met het Project die consequenties hebben voor de herontwikkeling en/of het functioneren van het huidige en toekomstige winkelcentrum Schalkwijk.
- 5.3 Aan het Overlegplatform nemen de projectleiders/-coördinatoren van Partijen deel. Afhankelijk van agenda kan namens elke Partij een bestuurder aansluiten. Het Overlegplatform komt minimaal één keer per maand bijeen of zoveel vaker als daar behoefte aan is. Indien het Overlegplatform dat opportuun acht, kunnen in- dan wel externe deskundigen en adviseurs deelnemen aan het Overlegplatform. Indien het Overlegplatform dat opportuun acht, kunnen tijdelijke gezamenlijke werkgroepen worden opgericht belast met een specifieke taak of specifiek thema.
- 5.4 Binnen het Overlegplatform overleggen Partijen, naast de planuitwerking als bedoeld in Artikel 6, met elkaar over in ieder geval de volgende zaken:
- a. De te organiseren aanbesteding(en) en de in dat kader op te stellen aanbestedingsstukken;
 - b. De te contracteren eindafnemers;
 - c. Het contractmanagement;
 - d. De communicatie en informatievoorziening over het Project;
 - e. De planning;
 - f. De nog uit te werken realisatieafspraken als bedoeld in Artikel 6 lid 4;
 - g. De voorziene ontwikkelingen van/binnen het bestaande winkelcentrum;
 - h. Onvoorziene omstandigheden die materiele consequenties hebben voor de (wijze van) uitvoering van het Project;
 - i. Al het overige dat Partijen in het kader van het Project of met het oog op het bestaande winkelcentrum gezamenlijk relevant achten.
- Een en ander behoudens de gemeentelijke geheimhoudingsplicht.

- 5.5 Het Overlegplatform heeft geen besluitvormend karakter, behoudens het bepaalde in Artikel 6 lid 6.
- 5.6 Het voorzitterschap en het secretariaat van het Overlegplatform berusten bij de Gemeente. Van alle overleggen die binnen het Overlegplatform worden gevoerd, worden notulen met bijbehorende actielijsten gemaakt die telkens in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld.
- 5.7 Teneinde het Overlegplatform op een effectieve en efficiënte wijze te laten functioneren zal de Gemeente de CVvE tussentijds regelmatig en tijdig van de voortgang en de relevante stukken alsook de voorbereiding daarvan op de hoogte houden.

Artikel 6. Eerste Fase: programma, planuitwerking en invloed CVvE daarop

- 6.1 Ten behoeve van de planuitwerking voor het Projectgebied, voorzien Partijen op basis van het SDO++ het volgende programma voor het Projectgebied:
- 120 woningen;
 - ## m2 BVO commerciële ruimten;
 - ## m2 bioscoop;
 - de bijbehorende Openbare Ruimte en infrastructuur, waaronder de nieuwe ontsluiting van de bestaande parkeergarage in het Projectgebied.
- Doel is om voornoemd programma in een drietal deelgebieden/deelprojecten te realiseren, waarbij voornoemd programma als volgt is verdeeld over deze deelgebieden:
1. Deelgebied 1 Floridaplein: <deelprogramma>;
 2. Deelgebied 2 Nice passage: <deelprogramma>;
 3. Deelgebied 3 Europaweg: <deelprogramma>.
- 6.2 De Gemeente is zelfstandig (eind)verantwoordelijk voor de verdere planuitwerking voor het Project, het opstellen en updaten van planning en het uit (laten) voeren van de benodigde onderzoeken, inclusief planologische onderzoeken.
- 6.3 De Gemeente werkt de plannen voor het Projectgebied in het bijzonder op basis van de Business case en met inachtneming van de in de voorgaande drie Artikelen neergelegde uitgangspunten verder uit. De Gemeente heeft hierbij een leidende rol, maar zal de planuitwerking regelmatig overleggen en afstemmen met de CVvE binnen het Overlegplatform. De CVvE heeft hierbij, onverminderd het in de volgende leden van dit Artikel bepaalde, zo veel mogelijk een adviserende rol. De planuitwerking omvat in ieder geval de volgende deelproducten:
- uitvoeringsplannen voor de vastgoedrealisatie;
 - een definitief inrichtingsplan voor de openbare ruimte, inclusief materiaalkeuze, met inachtneming van het bij de Gemeente beschikbare budget voor de inrichting van de openbare ruimte;
 - een verkeer- en vervoersplan, waarin onder meer de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het winkelcentrum zijn uitgewerkt, mede in relatie tot de voorziene parkeervoorzieningen;
 - een ontwerp voor de eventuele nieuwe ontsluiting van de bestaande parkeergarage;
 - uitwerking logistiek en bevoorradings commerciële ruimten;
 - de aanbestedingsstukken, waaronder in ieder geval een selectieleidraad en een gunningsleidraad;
 - een plan van aanpak voor de realisatiefase van het Project, inclusief tijdelijke maatregelen gedurende de realisatiefase;
 - definitieve planning en fasering voor de realisatie van het Project.
- 6.4 Naast en in samenhang met voornoemde planuitwerking maken Partijen in goed onderling overleg nadere afspraken over:
- De entrees en ontsluitingen van het winkelcentrum;
 - Routing/traffic winkelend publiek;

- c. De afstemming tussen de bestaande openbare ruimte en de nieuwe openbare ruimte;
 - d. De aansluiting van het nieuwe vastgoed op het reeds bestaande vastgoed.
- 6.5 De volgende zaken zal de gemeente binnen het overlegplatform voor raadgevend advies voorleggen aan de vertegenwoordiger van de CVvE binnen het Overlegplatform:
- a. Inrichtingsplan openbare ruimte;
 - b. Tijdelijke maatregelen inzake de bouw;
 - c. De uitgangspunten voor de aanbesteding van de uitvoering van het Project ;
 - d. Wezenlijke aanpassingen van de Planning als bedoeld in Artikel 14 lid 3;
 - e. Afwijkingen van de uitgangspunten zoals vastgelegd in 3 lid 4;
 - f. Onvoorziene omstandigheden als bedoeld in Artikel 5 lid 4 sub h.
- De vertegenwoordiger van de CVvE dient zijn advies binnen een redelijke termijn (uitgangspunt: binnen één kalendermaand) na vraagstelling door de Gemeente uit te brengen. De gemeente kan slechts gemotiveerd afwijken van de (tijdig uitgebrachte) adviezen van de vertegenwoordiger van de CVvE aangaande voornoemde onderwerpen. In geval van besluiten die spoedeisend belang hebben, hoeft de Gemeente het advies niet af te wachten en zal de Gemeente haar besluit achteraf deugdelijk motiveren.
- 6.6 Wezenlijke afwijkingen van de uitgangspunten en kaders zoals genoemd in Artikel 3 lid 4 zijn in beginsel niet mogelijk. Indien de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijk belang voornemens is in wezenlijke zin af te wijken van deze uitgangspunten en kaders, treedt zij – in aanvulling op het in het voorgaande lid bepaalde – voorafgaand daaraan in overleg met de vertegenwoordiger van de CVvE binnen het Overlegplatform en zullen Partijen met inachtneming van elkaars gerechtvaardigde belangen onderzoeken welke alternatieve oplossingen er zijn. Partijen spannen zich daarbij maximaal in om zo dicht mogelijk bij de uitgangspunten en kaders te blijven als redelijkerwijs mogelijk, evenwel zonder dat de CVvE de mogelijkheid heeft om een dergelijke afwijking te blokkeren.

Artikel 7. Volgende Fasen en mogelijke herontwikkeling bestaand winkelcentrum

- 7.1 De in Artikel 6 uiteengezet planuitwerking heeft in principe alleen betrekking op de Eerste Fase van het Project. Indien de ontwikkeling en realisatie van een volgende Fase opportuun en financieel haalbaar worden geacht door Partijen, kunnen zij in onderling overleg besluiten om hun in deze Overeenkomst vastgelegde samenwerking te laten voortduren voor de looptijd van de betreffende Fase. Zij maken alsdan, indien en voor zover nodig, nadere specifieke afspraken voor de ontwikkeling en realisatie van de betreffende Fase.
- 7.2 In vervolg op en los van de drie deelprojecten/deelgebieden die onderdeel uitmaken van de Eerste fase, kunnen de (haalbaarheid van de) aanpassing van het bestaande winkelcentrum en de benodigde planologische facilitering daarvan gezamenlijk worden onderzocht door Partijen. Dit wordt indien en voor zover aan de orde echter strikt gescheiden gehouden van de Grondexploitatie voor de Eerste fase.
- 7.3 De CVvE heeft binnen het Overlegplatform een agenderingsrecht om de in de voorgaande twee leden bedoelde ontwikkelingsvoorstellen aan de orde te stellen welke een aanpassing van het bestemmingsplan vergen. De Gemeente verplicht zich evenwel niet vooraf om mee te werken aan dergelijke voorstellen. Indien de Gemeente zich bereid verklaart om mee te werken aan een bepaald voorstel, maken Partijen daar nadere schriftelijke afspraken over.

Artikel 8. Publiekrechtelijke bevoegdheden Gemeente

- 8.1 De Gemeente zal zich – binnen de kaders van haar publiekrechtelijke positie en verantwoordelijkheden, de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden – maximaal inspannen en bevorderen dat voor de Eerste Fase:
- a. de benodigde Vergunningen worden verleend;
 - b. het reeds vastgestelde bestemmingsplan wordt aangepast indien dat opportuun is van-

wege de uitkomsten van een eventuele beroepsprocedure gericht tegen dat bestemmingsplan;

en zal daarbij trachten te voorkomen dat vertraging optreedt bij de behandeling of afhandeling van aanvragen en daarmee verband houdende procedures. De Gemeente is geenszins aansprakelijk jegens de CVvE voor (de nadelige gevolgen van) het niet c.q. niet tijdig kunnen beschikken over het voornoemde aangepaste bestemmingsplan en de aangevraagde Vergunningen.

8.2 Partijen zijn zich er van bewust dat er tijdens de looptijd van de Overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals:

- a. de gevolgen van inspraak/zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de plannen voor het Projectgebied;
- b. de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de administratieve rechter;
- c. de gevolgen van nieuwe wet- of regelgeving.

Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval plegen Partijen overleg over de alsdan ontstane situatie en zullen Partijen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassingen. De CVvE zal de Gemeente niet aanspreken voor kosten- en/of schadevergoeding ten gevolge van publiekrechtelijke belemmeringen.

8.3 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst – en eventuele vervolgovereenkomsten – is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan de wederpartij is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst – en/of eventuele vervolgovereenkomsten.

8.4 Het in de vorige twee leden bepaalde laat onverlet dat de Gemeente verantwoordelijk blijft voor het naar behoren functioneren van haar ambtelijk apparaat en dat dit er in specifieke gevallen toe kan leiden dat het in die Artikelleden anders kan worden geïnterpreteerd indien sprake is van ernstig verwijtbaar handelen van dat ambtelijk apparaat.

Artikel 9. Grondtransacties, contractering en aanbesteding

9.1 De Gemeente treedt zelfstandig op als contractant richting alle externe partijen en neemt alle externe financiële verplichtingen die daaruit voortvloeien op zich. Alle rechten die daaruit voortvloeien, zoals intellectuele eigendomsrechten, komen de Gemeente toe. De Gemeente sluit in het bijzonder voor eigen rekening en risico overeenkomsten met enerzijds bouwers/ontwikkelaars en anderzijds afnemers van grond/vastgoed en is in dit kader zelfstandig verantwoordelijk voor alle grondrouting/grondtransacties. Tevens voert de Gemeente zelfstandig alle onderhandelingen die met het voorgaande samenhangen.

9.2 De tot het aan het moment van totstandkoming van deze Overeenkomst betreffende het Project met derden aangegane verbintenissen zijn blijkens de documenten van bijlage 7 overgegaan op dan wel overgedragen aan de Gemeente, behoudens de volgende verbintenissen:

- a. **PM**

Partijen spannen zich er, voor zover dat in hun macht ligt, maximaal voor in om ook deze rechten en plichten over te laten gaan naar de Gemeente. Dit laatste kan ook inhouden dat Partijen meewerken in het overdragen van alle aandelen in de samenwerkingsentiteit aan de Gemeente, zodat de Gemeente de volledige zeggenschap krijgt over de samenwerkingsentiteit en daarmee over de tussen de samenwerkingsentiteit en derden aangegane verbintenissen.

- 9.3 De Gemeente is aanbestedende dienst voor alle selecties/aanbestedingen die nodig zijn in het kader van het Project en is gelet hierop zelfstandig verantwoordelijk voor het organiseren van de benodigde aanbestedings-/selectieprocedures. Partijen komen de volgende uitgangspunten overeen voor de te organiseren procedures voor de Eerste Fase:
- Het vigerende gemeentelijke aanbestedingsbeleid is leidend;
 - Een vertegenwoordiger van de CVvE is lid van de beoordelingscommissie die de inschrijvingen beoordeelt en heeft in die hoedanigheid een in de aanbestedingsdocumenten nader uit te werken rol en taak en heeft bij de uitoefening van die taak een geheimhoudingsplicht die tevens jegens de CVvE geldt;
 - De Gemeente organiseert de aanbestedingen/selecties met inachtneming van de aanbestedingsstukken die door Partijen zijn voorbereid conform de Overgangsovereenkomst;
 - De Gemeente hanteert als aanbestedingsstrategie in ieder geval een minimum grondbod en een maximumbudget voor de realisatie van de nieuwe parkeervoorzieningen, met daaraan gekoppeld het recht om niet te gunnen. Dit doet zij om de uitvoerbaarheid van de Eerste Fase en de Integraliteit te borgen;
 - Aanbesteding vindt plaats op basis van het principe van Economisch Meest Voordelige Inschrijving ("EMVI").

Artikel 10. Parkeren

- 10.1 Partijen treden in overleg teneinde in een separate Parkeerovereenkomst afspraken met elkaar te maken over parkeren in (de nabijheid van) het Projectgebied. Zij maken daarin onder meer afspraken over:
- De planuitwerking voor de parkeervoorzieningen en de rol-, taak- en zeggenschapsverdeling daarbij;
 - Alle facetten van de parkeerexploitatie, waaronder in ieder geval risico- en kostenverdeling;
 - Wijze van investering door Partijen in de parkeervoorzieningen;
 - Fiscaliteit van het te hanteren parkeerregime;
 - Beheer- en eigendomsverhoudingen;
 - Juridische vormgeving van de parkeersamenwerking;
 - De afspraken die de gemeente als aanbestedende dienst dient te maken met de parkeersamenwerking;
 - Rol- en taakverdeling bij de aanbesteding en opdrachtverstrekking van de realisatie van de parkeervoorzieningen;
 - Hoe om te gaan met de historische (financiële) afspraken over het parkeren.
- 10.2 Deze Overeenkomst en de nog te sluiten Parkeerovereenkomst hangen met elkaar samen en dienen in onderlinge samenhang te worden beschouwd. Het (nog) niet tot stand komen van de Parkeerovereenkomst heeft evenwel geen opschortende werking voor deze Overeenkomst. Beide overeenkomsten zijn dus niet onlosmakelijk met elkaar verbonden en kunnen ook los van elkaar voortduren indien noodzakelijk.

Artikel 11. Realisatieafspraken

- 11.1 De Gemeente zal de planning, fasering en uitvoering van de werkzaamheden met betrekking tot het bouw en woonrijp maken tijdig afstemmen met de CVvE, teneinde deze werkzaamheden zo min mogelijk overlast te laten hebben voor het doorfunctioneren van het bestaande winkelcentrum.
- 11.2 De Gemeente legt bij grondverkoop/-uitgifte aan nieuwe eigenaren van commerciële ruimten in het Projectgebied middels kettingbeding (inclusief bijbehorend boetebeding) de verplichting op om naar rato van (in beginsel) de omvang van hun eigendom een jaarlijkse 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, waarbij een indicatie geldt van € <bedrag?> per vierkante meter BVO. Nieuwe, betalende eigenaren hebben het recht om lid te worden van de CVvE.

Artikel 12. Planschade

- 12.1 Partijen zullen zich zowel ieder voor zich als gezamenlijk tot het uiterste inspannen om bindende privaatrechtelijke afspraken te maken met de partijen die mogelijk aanspraak kunnen maken op een planschade-/nadeelcompensatie vergoeding. In geval dat niet gelukt is en zich een onafwendbaar uit te keren planschade/nadeelcompensatie claim voordoet, voortvloeiend uit het reeds op <datum> vastgestelde bestemmingsplan, treden Partijen in overleg over hoe hiermee om te gaan. De uit dat overleg voortkomende oplossing zullen zij schriftelijk vastleggen in aanvulling op deze Overeenkomst.
- 12.2 De Gemeente zal de CVvE schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in lid 1 die samenhangt met het bestemmingsplan voor het Projectgebied. De Gemeente zal de CVvE bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken. Gemeente zal in dat kader verweer voeren, regelmatig afstemmen met de CVvE over de te voeren verdediging en zo nodig en mogelijk de verdediging samen voeren.
- 12.3 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van vergoeding van voornoemde schade het bedrag schriftelijk aan de CVvE meedelen.

Artikel 13. Communicatie

- 13.1 Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de Overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt. In het bijzonder verklaren zij in beginsel alle informatie die via het Overlegplatform wordt uitgewisseld vertrouwelijk en verplichten zich over en weer tot geheimhouding van onder meer die informatie. Een en ander behoudens informatie die reeds via een andere weg openbaar is geworden, zoals via publiekrechtelijke procedures of een onherroepelijke rechterlijke uitspraak.
- 13.2 Het in het vorige lid bepaalde kan in bepaalde gevallen, zoals bij de aanbestedingsstukken en aanbestedingsprocedure, ook inhouden dat de vertegenwoordiger die namens de CVvE deelneemt aan het Overlegplatform de gepaste vertrouwelijkheid dient te betrachten richting de leden van de CVvE.
- 13.3 Het is de verantwoordelijkheid van de Gemeente om omwonenden en overige belanghebbenden op tijd en volledig op de hoogte te stellen van alle activiteiten verband houdende met het Project die in (de nabijheid van) het Projectgebied plaatsvinden ten behoeve van de (voorbereiding van de) uitvoering.
- 13.4 In afwijking van het in het vorige lid bepaalde neemt de CVvE in afstemming met de Gemeente de communicatie richting de individuele winkeliers en vastgoedeigenaren op zich, waarbij zij regelmatig helder communiceert wanneer welke werkzaamheden worden gepland en uitgevoerd.
- 13.5 Het in dit Artikel bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente, zoals de communicatie in het kader van publiekrechtelijke procedures.

Artikel 14. Planning en fasering

- 14.1 Partijen conformeren zich bij de uitvoering van deze Overeenkomst aan de als **bijlage 8** aan deze Overeenkomst gehechte Planning, bestaande uit een tijdsplanning en een fase-ring/stappenplan. Het betreft een indicatieve planning, onverminderd een inspanningsverplichting van Partijen om deze indicatieve planning ook daadwerkelijk te halen. Na afronding van de planuitwerking conform Artikel 6 zal voornoemde Planning worden aangepast naar aanleiding van de resultaten van die planuitwerking.
- 14.2 Slechts de Gemeente kan besluiten tot aanpassing van de Planning, welke eventuele aanpassingen Partijen te allen tijde schriftelijk zullen vastleggen. De Gemeente neemt bij wezenlijke wijzigingen van de Planning het in Artikel 6 lid 5 bepaalde in acht.
- 14.3 De (te verwachten) vertragingen en/of versnellingen in de Planning worden door Partijen per omgaande aan elkaar gemeld.

Artikel 15. Duur en beëindiging van de Overeenkomst

- 15.1 Deze Overeenkomst treedt in werking op het moment dat deze rechtsgeldig is ondertekend door alle Partijen.
- 15.2 Deze Overeenkomst duurt in beginsel voort totdat het Project volledig gereed is, te weten tot het moment dat de drie deelprojecten/deelgebieden van de Eerste Fase volledig zijn opgeleverd. Een en ander geldt onverminderd een eventuele verlening van de samenwerking conform Artikel 7 en behoudens het in het vervolg van dit Artikel bepaalde.
- 15.3 Er vindt jaarlijks een gezamenlijk door Partijen uit te voeren evaluatie plaats of verdere samenwerking nog opportuun is, mede in het licht van de stand van zaken van de uitvoering van het Project. Daaruit kan ofwel voortkomen dat de samenwerkingsovereenkomst aanpassing behoeft ofwel dat de samenwerking wordt beëindigd.
- 15.4 Partijen kunnen deze Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden verklaren, indien:
- het bestemmingsplan voor het Projectgebied niet uiterlijk op 31 december 2017 onherroepelijk is geworden; en/of
 - niet uiterlijk vijf jaar nadat het bestemmingsplan voor het Projectgebied onherroepelijk is geworden de realisatie van de Eerste Fase (de drie deelgebieden) volledig is afgerond en er geen uitzicht meer is op realisatie binnen een redelijke termijn; en/of
 - de conform Artikel 9 lid 3 te organiseren aanbesteding(en) niet tot definitieve gunning leidt aan een partij die de parkeervoorzieningen realiseert en een partij die de gronden afneemt; en/of
 - de gemeenteraad besluit om de Grondexploitatie af te sluiten; en/of
 - de wederpartij surseance van betaling aanvraagt, haar faillissement is aangevraagd, aan haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of geliquideerd of zij anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten.
- 15.5 De in het vorige lid neergelegde ontbindingsmogelijkheden laten onverlet de mogelijkheden die het Burgerlijk Wetboek biedt in geval van niet (tijdige/behoorlijke) nakoming van één of meer verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst.
- 15.6 Een tussentijdse ontbinding conform het in dit Artikel bepaalde laat onverlet de rechten die Partijen jegens elkaar mochten hebben op vergoeding van kosten, schaden, boetes en/of interesten. Uitgangspunt is evenwel dat in geval van beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst geen sprake is van kosten- en/of schadevergoeding en dat door Partijen wordt afgere-

kend op basis van de gemaakte afspraken over kostenverdeling, in het bijzonder het in Artikel 4 bepaalde.

- 15.7 Een ontbinding van deze Overeenkomst geschiedt te allen tijde zonder dat enige ongedaanmakingsverplichting ontstaat voor Partijen, een en ander behoudens indien en voor zover anders bepaald in deze Overeenkomst.
- 15.8 De (tussentijdse) beëindiging van deze Overeenkomst heeft geen gevolgen voor de Parkeerovereenkomst. Omgekeerd heeft de (tussentijdse) beëindiging van de Parkeerovereenkomst evenmin gevolgen voor deze Overeenkomst.

Artikel 16. Overdracht contractpositie

Het is de CVvE niet toegestaan haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

Artikel 17. Geschillen

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.

Artikel 18. Slotbepalingen

- 18.1 De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst.
- 18.2 Op de Overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
- 18.3 Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van deze Overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden. Wijzigingen/afwijkingen van de Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.
- 18.4 Waar in de Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen beslissingsbevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij schriftelijk of bij wettelijk voorschrift anders is bepaald.
- 18.5 Het niet of niet geheel uitoefenen (of een vertraging in het uitoefenen) van aan een Partij onder deze Overeenkomst toekomende rechten of bevoegdheden zal niet kunnen worden aangemerkt als het doen van afstand van of verwerking van een zodanig recht of bevoegdheid.
- 18.6 Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van deze Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.
- 18.7 Partijen verklaren dat zij voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst kennis hebben genomen van de bepalingen van deze Overeenkomst en zodanige informatie van elkaar hebben ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van het sluiten deze Overeenkomst hun voldoende bekend is.
- 18.8 De kopjes/titels van de Artikelen zijn slechts informatief van aard. Hieraan kan geen zelfstandige betekenis worden toegekend bij de interpretatie van deze Overeenkomst en evenmin kunnen daaruit rechten en/of verplichtingen voor Partijen voortvloeien.

Artikel 19. Bijlagen

De volgende onverbrekkelijk bij deze Overeenkomst gevoegde en als zodanig gewaarmerkte bijlagen maken integraal onderdeel van uit van deze Overeenkomst:

1. Kaart Projectgebied
2. Business Case
3. Grondexploitatie
4. SDO++
5. Kwartaalplan 2016 PS
6. Eindafrekening historische kosten
7. Overdracht contractpositie CV/BV
8. Planning

In geval van strijdigheden tussen de bijlagen en de Overeenkomst prevaleert het in de Overeenkomst bepaalde. In geval van strijdigheden tussen de bijlagen onderling, geldt de prioritering zoals aangegeven in Artikel 3 lid 4.

Aldus overeengekomen, in drievoud opgemaakt en ondertekend te <plaats> d.d. <datum>.

Gemeente

CVvE

<naam ondertekeningsbevoegde>

<naam ondertekeningsbevoegde>