



Haarlem

**Nadere overeenkomst strekkende tot gedeeltelijke wijziging van
verplichtingen op grond van de Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk
2020 van 29 september 2005**

Versie d.d. 30 november 2015

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, met zetel te Haarlem aan de Grote Markt 2, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. van Spijk handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Haarlem van..... en op basis van de door de Burgemeester van Haarlem verleende volmacht, te noemen: De Gemeente.

en

2. **De Stichting Elan Wonen**
gevestigd te Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34009775, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer C. Schaapman,
Verder te noemen: Elan Wonen.
3. **De Woningstichting Pré Wonen**
gevestigd te Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34061728 ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer ir. B. L. van Zijl,
Verder te noemen: Pré Wonen.
4. **Stichting Ymere**
gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34159324, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter van de Raad van Bestuur, mevrouw K. Laglas en de heer B. Bosveld lid Raad van Bestuur,
Verder te noemen: Ymere.

Partijen sub 1, 2, 3 en 4 hierna gezamenlijk genoemd: Partijen

Vaststellende dat:

- Tussen de Gemeente en de 3 partijen Elan Wonen, Pré Wonen en de Stichting Woonmaatschappij Haarlem (verder: de Woonmaatschappij) hierna ook te noemen: "de Corporaties", op 29 september 2005 een Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 met 6 bijlagen (verder te noemen: SO Delftwijk 2020) (bijlage 1) is gesloten;
- Ymere door fusie in de rechten is getreden van de Woonmaatschappij Haarlem en derhalve geldt als volledige rechtsopvolger van de Woonmaatschappij inzake de SO Delftwijk 2020.

Overwegende dat:

- In de considerans van de SO Delftwijk 2020 is aangegeven dat Partijen met deze samenwerkingsovereenkomst een inhoudelijk, financieel en organisatorisch sturingskader hebben willen vastleggen voor hun samenwerking bij de integrale aanpak van de woonwijk Delftwijk in de periode tot en met 2020, welke integrale aanpak is vastgelegd in de tussen Partijen gesloten raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Wijken van 29 maart 2002 (verder: Trafo 2002).
- Het doel van de SO Delftwijk 2020 is het uitvoering geven aan de Toekomstvisie Delftwijk 2020 d.d. 8 april 2004.
- Ter realisatie van de Toekomstvisie in artikel 2 van de SO Delftwijk 2020 door Partijen is bepaald welke deelgebieden en wijkprojecten Partijen tot uitvoering willen brengen.
- Van de in artikel 2 van de SO Delftwijk 2020 genoemde 8 deelgebieden de onderstaande projecten zijn afgerond:
 - Delftlaan Noord
 - Slauerhoffstraat
 - Winkelcentrum (verder aangeduid als Marsmanplein)
 - Wijkpark
- Partijen medio 2014/2015 hebben vastgesteld dat het, om voldoende woningdifferentiatie in de wijk te realiseren, alsmede vanwege veranderende omstandigheden in de wet- en regelgeving voor corporaties en de woningmarkt noodzakelijk is voor de overige 4 deelgebieden:
 - Aart v.d. Leeuwstraat
 - Delftlaan Zuid
 - Arthur van Schendelplantsoen
 - Van Moerkerkenstraatnadere afspraken te maken die leiden tot een wijziging dan wel aanvulling op de SO Delftwijk 2020.
- Voor het deelgebied Aart v.d. Leeuwstraat echter het gewenste woon- en ruimtelijk programma nog nader dient te worden onderzocht en voor dit deelgebied dus in een later stadium een nadere overeenkomst zal worden gesloten cf. de uitgangspunten zoals gehanteerd in de onderhavige nadere overeenkomst.
- Partijen na deze vaststelling hebben overlegd en op grond van dit overleg overeenstemming hebben bereikt over het navolgende.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**Artikel 1 SO Delftwijk 2020**

De SO Delftwijk 2020 inclusief de daarbij horende 6 bijlagen, blijft onverkort van toepassing op de rechtsverhouding tussen Partijen, tenzij daarvan in de onderhavige overeenkomst wordt afgeweken.

Artikel 2 Wijziging bouwprogramma deelgebieden

Partijen komen overeen dat:



Haarlem

1. Het deelgebied Arthur van Schendelplantsoen, waarover in bijlage 3 behorend bij de SO Delftwijk 2020 reeds was bepaald dat dit deelgebied pas na 2020 tot uitvoering zou komen, en waarin in artikel 3 ook slechts een p.m. voor het nieuwbouwprogramma was opgenomen, definitief komt te vervallen en derhalve geen onderdeel meer uitmaakt van enige verplichting tussen Partijen op grond van de SO Delftwijk 2020.
2. Het deelgebied Van Moerkerkenstraat, waarvoor in artikel 3 van de SO Delftwijk 2020 een nieuwbouwprogramma van 225 woningen was opgenomen, geen nieuwbouw wordt; hier heeft groot onderhoud plaatsgevonden.
3. Het deelgebied Delftlaan Zuid, waarvoor in artikel 3 van de SO Delftwijk 2020 een nieuwbouwprogramma van 225 woningen was opgenomen, geen nieuwbouw wordt maar dat hier renovatie van de bestaande 120 woningen zal plaatsvinden. Hiervan zullen 46 woningen in het sociale huursegment blijven en 72 woningen worden na renovatie verkocht. De plankaart is opgenomen in bijlage 2 van deze nadere overeenkomst.

Artikel 3 Gevolgen van de wijzigingen in de deelgebieden

1. Partijen zijn, ten aanzien van de gevolgen die moeten worden verbonden aan het bepaalde in artikel 2 over de wijziging van het bouwprogramma voor een deelgebied, het volgende overeengekomen:
 - Ten aanzien van de kosten van herinrichting van de woonomgeving, is in de Trafo 2002 en de SO Delftwijk 2020 gekozen voor het beginsel dat de Gemeente aan deze kosten bijdraagt per te realiseren nieuwbouwwoning.
 - Dat voor de deelgebieden Arthur van Schendelplantsoen en Van Moerkerkenstraat Partijen geen bijdrage doen voor de herinrichting van de woonomgeving.
 - Voor het deelgebied Delftlaan Zuid zal de Gemeente haar bijdrage voor de herinrichting van de woonomgeving wijzigen naar een bijdrage voor 120 te renoveren woningen.
 - Ten aanzien van de bijdragen door de Corporaties in de kosten van de herinrichting van de woonomgeving, is in artikel 5 van de SO Delftwijk 2020 gekozen voor het beginsel dat de Corporaties een bijdrage als bedoeld in de Trafo 2002, betalen per te slopen woning.
 - De bijdrage van de Corporaties voor de herinrichting van de woonomgeving voor de deelgebieden wordt als volgt:
 - Delftlaan Zuid : 120 renovatiewoningen x trafobijdrage voor renovatie
 - Alle voor de Corporaties vastgestelde lump-sum betalingen die aan de Gemeente verschuldigd zijn op grond van de SO Delftwijk 2020 worden gehandhaafd, dus ook die ten aanzien van de Van Moerkerkenstraat;
 - Het uitgangspunt in de SO Delftwijk 2020 was dat de Gemeente de volgende gronden verwerft:
 - Delftlaan Zuid : 160 m² x € 100,- per m²
 - Van Moerkerkenstraat : 2.274 m² x € 100,- per m²

- De verwerving grond voor het deelgebied 'Van Moerkerkstraat' wordt verrekend met de door Pré Wonen te betalen lump sum voor dit deelgebied. Dit betekent dat er voor Pré Wonen een lagere lump sum betaling resteert.

Indien de bouw- en/of renovatieplannen voor de deelgebieden Delftlaan Zuid en Aart van der Leeuwstraat een andere grondruil noodzakelijk maken, dient de Gemeente door de Corporaties gecompenseerd te worden in de meerkosten van de verwervingen.

Artikel 4 Overige bepalingen

1. De artikelen 10, 11 en 12 van de SO Delftwijk 2020 zijn van overeenkomstige toepassing op deze nadere overeenkomst.
2. Partijen zijn uitgangspunten overeengekomen inzake de feitelijke uitvoering van het in artikel 3 genoemde in Delftwijk Zuid. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in bijlage 2 (tekeningen plangebied).
3. In artikel 10 van de SO Delftwijk 2020 zijn afspraken gemaakt over de grondprijzen. Richtprijs voor grond met bestemming openbare ruimte is conform SO Delftwijk 2020 € 100,- p/m², richtprijs voor grond met bestemming wonen is conform SO € 200,- per m². Met inachtneming van deze richtprijzen maken Partijen per deelgebied definitieve prijsafspraken over de voor de realisatie noodzakelijke grondtransacties. Het is bij Partijen bekend dat de Belastingdienst deze prijzen ter discussie stelt. Indien Partijen gedwongen worden, met terugwerkende kracht, andere grondprijzen te hanteren in Delftwijk, is het uitgangspunt dat de btw/overdrachtsbelasting over deze verhoogde grondprijzen en eventuele boeteheffingen, betaald wordt door Pré Wonen voor Slauerhoff en Aart van der Leeuwstraat en Ymere voor Delftlaan Noord en Delftlaan Zuid.

Artikel 5 Ondertekening

Aldus overeengekomen en in viervoud opgemaakt door partijen, per bladzijde geparafeerd en aan het slot getekend te Haarlem op 2015,

1. **De Gemeente Haarlem**
Namens deze,

2. **De Stichting Eten Wonen**
Namens deze,

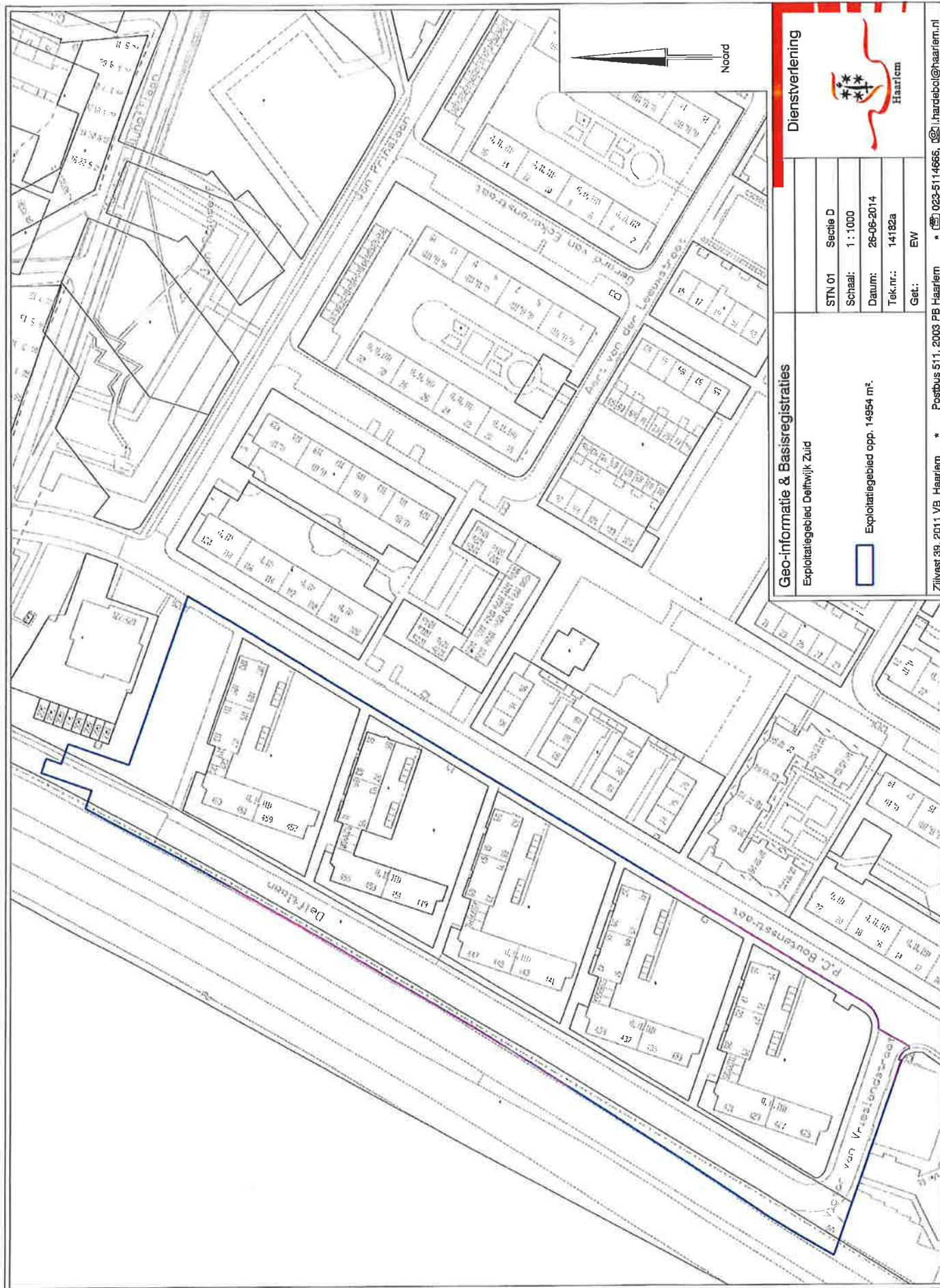
3. **De Woningstichting Pré Wonen**
Namens deze,

4. **Stichting Ymere**
Namens deze,



Haarlem

Bijlage 1 : SO Delftwijk 2020
Bijlage 2 : Tekening Plangebied Delftlaan Zuid



Dienstverlening



Geo-informatie & Basisregistraties

Exploitatiegebied Delft Zuid

STN 01	Sectie D
Schaal:	1:1000
Datum:	26-06-2014
Tek.nr.:	14182a
Get.:	EW

Exploitatiegebied opp. 14954 m².



Zijvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem * 023-5114656, info@haarlem.nl

Handwritten signature and initials in blue ink.

Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020

Partijen

1. De gemeente Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door mevrouw A.M. Rietdijk, krachtens volmacht ex art. 171 van de Gemeentewet, en handelend ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van 22 december 2004 met nummer 245, hierna te noemen "de gemeente"
2. De Stichting Elan Wonen, gevestigd te Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer G. Lowinsky, directeur-bestuurder, hierna te noemen "Elan Wonen"
3. De Woningstichting Pré Wonen, gevestigd te Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer J. Schuil, directeur-bestuurder, hierna te noemen "Pré Wonen"
4. De Stichting Woonmaatschappij Haarlem, gevestigd te Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer L.A. Bosveld, Raad van Bestuur, hierna te noemen "de Woonmaatschappij"

Partijen 2, 3 en 4 hierna gezamenlijk te noemen "de corporaties"

Overwegende

1. Dat partijen op 26 maart 2002 een raamovereenkomst hebben gesloten omtrent hun onderlinge samenwerking bij de transformatie van Haarlemse woonwijken (hierna te noemen "Transformatieovereenkomst")
2. Dat partijen in de Transformatieovereenkomst het voornemen hebben vastgelegd om voor de wijk Delftwijk een integrale aanpak tot stand te brengen
3. Dat partijen daartoe in de afgelopen jaren nauw hebben samengewerkt om een integrale visie op de gewenste aanpak van de wijk te ontwikkelen
4. Dat partijen thans een inhoudelijk, financieel en organisatorisch sturingskader willen vastleggen voor hun samenwerking bij de aanpak van Delftwijk in de periode 2005 t/m 2020.

Komen overeen als volgt

Artikel 1. Doelstellingen, uitgangspunten en randvoorwaarden

1. Doelstelling van de samenwerking is het uitvoering geven aan de Toekomstvisie "Delftwijk 2020" (d.d. 8 april 2004) die als **bijlage 1** deel uitmaakt van deze overeenkomst (hierna te noemen "de Toekomstvisie").
2. De stedenbouwkundige vertaling van genoemde Toekomstvisie is vastgelegd in de nota "Stedenbouwkundig Kader Delftwijk" (d.d. 1 oktober 2004) die als **bijlage 2** deel uitmaakt van deze overeenkomst (hierna te noemen "het Stedenbouwkundig Kader").

3. De bijlagen 1 en 2 vormen tezamen het afsprakenkader op grond waarvan partijen de voorbereiding en uitvoering van plannen voor deelgebieden en projecten gestalte geven.
4. De afspraken in deze overeenkomst hebben uitsluitend betrekking op de periode 2005 t/m 2020.
5. Het plangebied waarop de afspraken betrekking hebben is het herstructureringsdeel van Delftwijk, begrensd door Randweg, Jan Gijzenkade, Generaal Spoorlaan, Rijksstraatweg en Delftplein.
6. Tenzij in deze overeenkomst anders wordt bepaald, is de Transformatieovereenkomst, mede van toepassing op de samenwerking in het kader van deze overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen deze overeenkomst en de Transformatieovereenkomst, prevaleert deze overeenkomst.
7. Teneinde sturing te geven aan de uitvoering van deze overeenkomst stellen partijen de Stuurgroep Delftwijk in. In de Stuurgroep Delftwijk zijn alle partijen op bestuurlijk niveau vertegenwoordigd. De Stuurgroep is bevoegd tot het nemen van alle besluiten die strekken tot uitvoering van deze overeenkomst en die niet zijn voorbehouden aan bestuurlijke organen van partijen. Besluiten worden uitsluitend genomen bij consensus van alle vertegenwoordigde partijen. De samenstelling van de Stuurgroep Delftwijk bij ondertekening van deze overeenkomst is vastgelegd in **bijlage 5**. In het kader van artikel 9 lid 8 leggen partijen nog nadere afspraken vast omtrent taken en werkwijze van de Stuurgroep.

Artikel 2. Deelgebieden en wijkprojecten

1. Ter realisatie van de Toekomstvisie willen partijen een aantal hierna benoemde deelgebieden en wijkprojecten tot uitvoering brengen. Over de uitvoering van deze deelgebieden en wijkprojecten maken partijen, in aanvulling op deze overeenkomst, nog definitieve afspraken in een per deelgebied of wijkproject door de Stuurgroep Delftwijk vast te stellen projectovereenkomst of projectopdracht. In **bijlage 3** is een korte omschrijving gegeven van de hierna vermelde deelgebieden en wijkprojecten; daarin is tevens vermeld welke partij de primaire verantwoordelijkheid draagt voor de voorbereiding van de projectovereenkomst of projectopdracht. Die partij wordt hierna aangeduid als "projectverantwoordelijke".
2. De deelgebieden die in het Stedenbouwkundig Kader gedefinieerd zijn, betreffen:
 - a. Delftlaan Noord
 - b. Slauerhoffstraat
 - c. Het Winkelcentrum
 - d. Het Wijkpark (de Groene Scheg)
 - e. Aart van der Leeuwstraat
 - f. Delftlaan Zuid
 - g. Arthur van Schendelplantsoen (na 2020)
 - h. Van Moerkerkenstraat
3. Wijkprojecten zijn uit de Toekomstvisie voortvloeiende (niet fysieke) projecten, gericht op doelstellingen die voor het gehele herstructureringsdeel van Delftwijk belangrijk zijn. De volgende wijkprojecten zijn thans in voorbereiding:
 - a. Uitvoering IPSV-programma
 - b. Reductie snelheid op Randweg
 - c. Verkenning noodzaak en haalbaarheid Waterplan
 - d. Delftwijk Danst-festival

- e. Ontwikkeling structurele publiekstrekker(s)
- f. Informatie- en servicecentrum voor bewoners
- g. Interim Beheerplan
- h. Café De Vriendschap / wijksteunpunt
- i. Grenscorrectie Velsen
- j. Langzaam verkeersstructuur
- k. Sociale draagkracht tijdens Transformatie
- l. Beeldkwaliteitsplan
- m. Programma Maatschappelijke voorzieningen
- n. Programma van Eisen Openbare Ruimte

Tijdens de looptijd van deze overeenkomst kunnen partijen besluiten andere wijkprojecten toe te voegen.

4. Uitvoering van deelgebieden vindt pas plaats nadat op voorstel van de projectverantwoordelijke een uitgewerkte projectovereenkomst door de Stuurgroep Delftwijk is goedgekeurd. Na goedkeuring en ondertekening door de bevoegde vertegenwoordigers van partijen, wordt de tekst van de projectovereenkomst toegevoegd aan deze overeenkomst. Uitvoering van wijkprojecten vindt pas plaats na goedkeuring van de projectopdracht daartoe door de Stuurgroep Delftwijk.
5. De Stuurgroep Delftwijk zal uitsluitend projectovereenkomsten en projectopdrachten goedkeuren die inhoudelijk en financieel passen binnen de kaders die deze overeenkomst stelt. Partijen kunnen aan hun goedkeuring van een projectovereenkomst of projectopdracht in de Stuurgroep Delftwijk, het voorbehoud verbinden dat het bevoegde bestuursorgaan van hun organisatie hieraan instemming verleent.
6. Voor de uitvoering van deelgebieden en wijkprojecten zullen partijen, in aansluiting op de in Toekomstvisie en Stedenbouwkundig Kader vastgelegde hoofdlijnenplanning, vóór 1 juli 2005 een gedetailleerde uitvoeringsplanning laten opstellen. Deze uitvoeringsplanning zal daarna periodiek worden geactualiseerd en in het kader van deze overeenkomst door alle partijen worden gebruikt als sturings- en bewakingsinstrument.
7. Partijen zijn zich er van bewust dat er een (nauwe) onderlinge samenhang is tussen de deelgebieden en deels tussen deelgebieden en wijkprojecten. Het niet of niet conform afgesproken planning en inhoud voorbereiden en uitvoeren van een deelgebied of wijkproject, kan gevolgen hebben voor de inhoud, planning en uitvoering van andere deelgebieden of wijkprojecten. Partijen realiseren zich hun verantwoordelijkheid voor deze integrale planontwikkeling en zullen de andere partijen steeds zo snel mogelijk informeren over en betrekken bij besluitvorming over eventuele (dreigende) afwijking van gemaakte afspraken.
8. Partijen zullen zowel tijdens de voorbereiding als na vaststelling van de projectovereenkomst of projectopdracht, al het mogelijke doen om de bedoelde deelgebieden en wijkprojecten te realiseren conform de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken. De gemeente zal met behulp van het haar ter beschikking staande publiekrechtelijk instrumentarium de in de Toekomstvisie beoogde ontwikkelingen steunen en hiermee strijdige ontwikkelingen in en om de deelgebieden tegengaan.



9. Met het oog op de beoogde integrale kwaliteit en samenhang willen partijen de toekomstige ontwikkeling van het deelgebied Delftplein bij de ontwikkeling van Delftwijk betrekken. De gemeente zal daartoe de corporaties uitnodigen een voorstel te doen voor de ontwikkeling van een woningbouwprogramma van 300 tot 400 woningen op het gebied Delftplein. Tussen partijen zullen daartoe afspraken worden gemaakt aangaande de procedures leidend tot gronduitgifte en de ontwikkeling van dit woningbouwprogramma; deze afspraken zullen in een separate overeenkomst vastgelegd worden. Het is partijen bekend dat het besluit tot gronduitgifte is voorbehouden aan de gemeenteraad.

Artikel 3. Programma woningbouw (Vastgoedexploitatie)

1. In de Toekomstvisie en het Stedenbouwkundig Kader hebben partijen hun voornemens t.a.v. het woningbouwprogramma qua aantallen en differentiatie op hoofdlijnen vastgelegd.
2. De corporaties zullen in het kader van de Toekomstvisie en de uitwerking daarvan in het Stedenbouwkundig Kader, in de onderscheiden deelgebieden voor eigen rekening en risico het volgende nieuwbouwprogramma uitvoeren:
- | | | |
|----------------------|--------------|---------------------|
| a. Delftlaan Noord | 200 woningen | de Woonmaatschappij |
| b. Slauerhoffstraat | 210 woningen | Pré Wonen |
| c. A. v.d. Leeuwstr. | 225 woningen | Pré Wonen |
| d. Delftlaan Zuid | 200 woningen | de Woonmaatschappij |
| e. V. Moerkerkenstr. | 225 woningen | Pré Wonen |
| f. A. v. Schendelpl. | PM | Elan Wonen |

Voor dit programma geldt de volgende differentiatie naar categorie en prijsklasse:

Huur (prijsspeil 1-1-2004)		Koop (prijsspeil 1-1-2004)	
Goedkoop (< € 450/mnd)	30%	Goedkoop (€ 125.000 < € 170.000 VON)	15%
Middenduur (€ 450 < € 600/mnd)	60%	Middenduur (€ 170.000 < € 250.000 VON)	75%
Duur (> € 600/mnd)	10%	Duur (€ 250.000 < € 350.000 VON)	10%
	100%		100%

3. De corporaties hebben de vrijheid af te wijken van het in lid 2 vermelde programma (qua aantallen, categorie of prijsklasse) mits zij de andere partijen hierover vooraf (door middel van de projectovereenkomst voor het betreffende deelgebied) informeren en deze afwijking niet meer dan 15% van het programma bedraagt. Voor afwijkingen die meer dan 15% t.o.v. het in de Toekomstvisie vermelde referentieprogramma bedragen, is vooraf instemming van de andere partijen vereist.
4. Conform de Toekomstvisie zullen de corporaties voor alle vermelde woningen in het woningbouwprogramma 1,0 gebouwde parkeervoorziening (is ook parkeervoorziening op eigen terrein) realiseren. Dit brengt voor hen een onrendabele investering van ca. Euro 8 miljoen* mee. De verplichtingen van de corporaties t.a.v. de realisatie van parkeerplaatsen zijn vastgelegd op pagina 20 van het Stedenbouwkundig Kader.
5. Ter ondersteuning van hun plannen op het gebied van woningbouw hebben de corporaties ter uitwerking van het Algemeen Sociaal Plan (ASP) een "Sociaal Kader Delftwijk" in concept vastgesteld. Dit document maakt als **bijlage 4** deel uit van deze

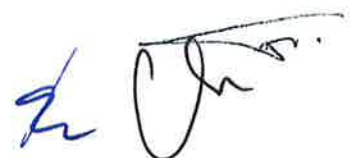
overeenkomst en zal definitief worden vastgesteld nadat partijen hierover met de partners in het Convenant Volkshuisvesting overeenstemming hebben bereikt.

Artikel 4. Aanpak openbaar gebied (Grondexploitatie)

1. In aansluiting op Toekomstvisie, Stedenbouwkundig Kader en woningbouwprogramma, zullen partijen hun voornemens voor de aanpak van Delftwijk nader vastleggen in een Beeldkwaliteitsplan (hierna "BKP") en een Programma van Eisen Openbaar gebied (hierna "PvE-OG"). De gemeente is verantwoordelijk voor de opstelling van beide documenten. Na vaststelling van BKP en PvE-OG door de Stuurgroep Delftwijk, worden de plannen toegevoegd aan deze overeenkomst.
2. Het BKP en PvE-OG leggen vast welke visie en beleid van toepassing zijn op de ingrepen in het openbaar gebied van de onderscheiden deelgebieden. Op basis van het BKP en het PvE-OG vindt bij de ondertekening van de projectovereenkomsten voor de deelgebieden definitieve besluitvorming plaats over bedoelde ingrepen.
3. Voor zover de ingrepen in het openbaar gebied betrekking hebben op de deelgebieden Wijkpark en Winkelcentrum, zullen deze ingrepen in separate projectovereenkomsten (naast BKP en PvE-OG) tussen partijen nader worden vastgelegd.
4. De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering, bekostiging en risico's van alle beoogde ingrepen in het openbaar gebied. De corporaties dragen bij in de kosten volgens de afspraken vastgelegd in artikel 5.
5. Voor de uitvoering van de ingrepen in het openbaar gebied, investeert de gemeente een taakstellend budget van 17 miljoen euro *. De gemeente is gehouden tot besteding van deze middelen, indien en voor zover de corporaties uitvoering geven aan het in artikel 3 vermelde woningbouwprogramma en zij, conform de in artikel 5 vermelde financiële afspraken, bijdragen aan de kosten van het openbaar gebied.
6. De gemeentelijke verplichtingen t.a.v de realisatie van parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn vastgelegd op pagina 20 van het Stedenbouwkundig Kader.

Artikel 5. Financiering en risico's grondexploitatie

1. De corporaties dragen bij in de kosten van de woonomgeving (= de gemeentelijke grondexploitatie) zoals omschreven in artikel 4, door per sloopwoning de woonomgevingsbijdrage te betalen die in de Transformatieovereenkomst is vastgelegd (artikel 7 betr. woonomgevingsbijdragen voor b-projecten). De corporaties zijn deze bijdrage uitsluitend verschuldigd voor de te slopen woningen, niet voor de woningen die extra worden gebouwd ten opzichte van de bestaande woningaantallen
2. De corporaties zullen daarnaast aan de gemeente de volgende aanvullende bijdragen betalen :
 - a. Een bijdrage van 50% in het tekort van de gemeentelijke grondexploitatie als gevolg van de kosten voor de inrichting van het openbare gebied in het deelgebied Wijkpark (ook wel de Groene Scheg of het Middengebied genoemd) tot een maximum van Euro 2,5 miljoen*. De afspraken betreffende dit project en de berekening van het



- bedoelde tekort op de grondexploitatie worden tussen partijen nog nader uitgewerkt en vastgelegd in de projectovereenkomst.
- b. Een bijdrage in de vorm van een lump sum van max. Euro 2 miljoen* ter oplossing van een resterend tekort op de gemeentelijke grondexploitatie als gevolg van de kosten voor de inrichting van het openbare gebied. Hierbij geldt als afspraak dat de corporaties daarmee aan hun eventuele verplichtingen voortvloeiend uit de artikelen 17 en 18 van de Transformatieovereenkomst hebben voldaan.
3. Met inachtneming van de in lid 1 en 2 vermelde bijdragen van de corporaties zijn alle kosten en risico's verbonden aan de in artikel 4 bedoelde ingrepen in het openbaar gebied voor rekening en risico van de gemeente.

Artikel 6. Maatschappelijke Voorzieningen

In aansluiting op de Toekomstvisie bevestigen partijen het belang dat zij hechten aan een adequaat voorzieningenaanbod in Delftwijk. Zij zullen hun concrete voornemens voor de aanpak van de maatschappelijke voorzieningen in de wijk vastleggen in een Programma dat na goedkeuring door de Stuurgroep Delftwijk wordt toegevoegd aan deze overeenkomst.

Artikel 7. Wijkeconomie; winkelcentrum

In aansluiting op de toekomstvisie zullen partijen hun voornemens voor de aanpak van de wijkeconomie vastleggen in de projectovereenkomst voor het deelgebied Winkelcentrum.

Artikel 8. Betrokkenheid van bewoners en belanghebbenden

1. De gemeentelijke Inspraak- en participatieverordening alsmede de voor het overleg tussen de corporaties en hun huurdersorganisaties geldende regels en afspraken, zijn voor partijen leidraad voor de communicatie met bewoners en belanghebbenden bij de ontwikkeling en uitvoering van de deelgebieden.
2. Partijen zullen zorg dragen voor instelling van een informatie- en servicecentrum ten behoeve van bewoners en belanghebbenden in Delftwijk. Zo mogelijk wordt daarbij aansluiting gezocht bij andere initiatieven (Noordketen, Loket Noord). Een projectovereenkomst waarin de afspraken hiertoe worden vastgelegd wordt vóór 1 januari 2006 tussen partijen overeengekomen.
3. Om goed overleg over de integrale uitvoering van de Toekomstvisie te waarborgen zullen partijen gezamenlijk zorg dragen voor de instelling van een wijkbreed periodiek (halfjaarlijks tot jaarlijks) overleg met bewoners en belanghebbenden, onder de naam Delftwijk Forum.

Artikel 9. Betalingsverplichtingen en organisatie van de samenwerking

1. De afspraken over de betalingsverplichtingen (kasstromen) van de corporaties aan de gemeente voortvloeiend uit de in artikel 5 vermelde bijdragen, zijn tussen partijen vastgelegd in **bijlage 6**.

2. De Stuurgroep Delftwijk wijst een procesmanager aan die zorg draagt voor stimulering, begeleiding en bewaking van de samenwerking tussen partijen bij de uitvoering van deze overeenkomst. De Stuurgroep Delftwijk legt de rol en taakomschrijving van de procesmanager in een schriftelijke opdracht vast. De Stuurgroep evalueert jaarlijks de inhoud en uitvoering van deze opdracht en neemt op grond daarvan een besluit over continuering.
3. De Stuurgroep Delftwijk vergadert ten minste vier maal per jaar en voorts zo vaak als partijen nodig achten.
4. Iedere partij wijst een accountmanager aan die bevoegd is namens hem op te treden jegens de andere partijen, bij voorbereiding of uitvoering van besluiten van de Stuurgroep Delftwijk aangaande de uitvoering van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken.
5. De gemeente stelt een projectsecretariaat in ten behoeve van de uitvoering van deze overeenkomst. Dit projectsecretariaat ondersteunt de procesmanager en de accountmanagers en draagt zorg voor convocatie en secretariaat van de Stuurgroep Delftwijk.
6. De voorbereidings- en proceskosten van de samenwerking in het kader van deze overeenkomst (waaronder kosten procesmanager, projectsecretariaat, integrale planning en communicatiebeleid), beschouwen partijen als "kosten voor gemene rekening", hetgeen zij in een overeenkomst nader zullen vastleggen. Voor zover deze kosten niet toegerekend kunnen worden aan deelgebieden of wijkprojecten, komen deze voor rekening van partijen volgens de volgende verdeelsleutel:
 - a. De gemeente 50%
 - b. De corporaties 50%
7. De rechten en verplichtingen die de corporaties met deze overeenkomst gezamenlijk aangaan, zijn gebaseerd op onderlinge afspraken tussen de corporaties over het aandeel in de rechten en verplichtingen van ieder der corporaties afzonderlijk. Deze afspraken zijn vastgelegd in bijlage 6.
8. Nadere afspraken omtrent de uitvoeringsorganisatie en de kosten daarvan worden vastgesteld en gewijzigd door de Stuurgroep Delftwijk.

Artikel 10. Grondtransacties

Indien en voor zover voor de realisatie van de in deze overeenkomst vermelde plannen grondtransacties tussen gemeente en corporaties aan de orde zijn, gelden tussen partijen de volgende afspraken:

- a. Bij grondleveranties van de corporaties aan de gemeente t.b.v. openbare ruimte geldt: grondleverantie vindt plaats vrij van opstal in onbewerkte staat, niet zijnde een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968
- b. Bij grondleveranties van de gemeente aan de corporaties t.b.v. huurwoningen geldt: grondleverantie vindt plaats vrij van opstal in onbewerkte staat, niet zijnde een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968



7

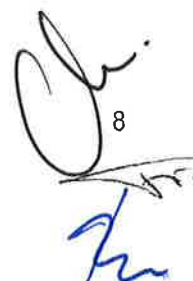
- c. Bij grondleveranties van de gemeente aan de corporaties t.b.v. koopwoningen geldt: grondleverantie vindt plaats vrij van opstal in bewerkte staat, zijnde een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968
- d. Richtprijs voor grond met bestemming openbare ruimte is € 100 per m2, richtprijs voor grond met bestemming wonen is € 200 per m2. Met inachtneming van deze richtprijzen maken partijen per deelgebied definitieve prijsafspraken over de voor de realisatie noodzakelijke grondtransacties.
- e. Partijen stellen een uit deskundigen van gemeente- en corporatiezijde bestaande "begeleidingsgroep grondtransacties" in, die partijen adviseert t.a.v. de uitvoering van grondtransacties in het kader van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken.

Artikel 11. Wijziging en aanvulling van de overeenkomst

- 1. Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien partijen over de inhoud van de wijziging, alsmede over de gevolgen van deze wijziging, overeenstemming hebben bereikt. Onder "wijziging" wordt ook verstaan de overdracht aan derden van rechten en verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien.
- 2. Een wijziging is slechts van kracht indien zij schriftelijk is vastgelegd en door partijen is ondertekend.
- 3. Partijen hebben begin 2005 opdracht gegeven tot evaluatie van de Transformatieovereenkomst. Deze evaluatie wordt thans uitgevoerd door het zogeheten "Kwartiermakersteam" dat partijen hebben ingesteld en dat binnenkort advies zal uitbrengen aan het bestuurlijk GECO. Partijen komen overeen dat zij de door het bestuurlijk GECO overgenomen adviezen van dit Kwartiermakersteam, bij de uitvoering van deze overeenkomst zullen toepassen, tenzij bedoelde adviezen strijdig zijn met deze overeenkomst. In geval van strijdigheid prevaleert deze overeenkomst.

Artikel 12. Duur, evaluatie, geschillen en beëindiging

- 1. Deze overeenkomst gaat in bij ondertekening en eindigt per 31 december 2020, tenzij partijen besluiten de overeenkomst voort te zetten omdat de afgesproken deelgebieden en wijkprojecten nog niet gerealiseerd zijn.
- 2. Partijen komen overeen de voortgang en resultaten van de overeenkomst driejaarlijks te evalueren, voor het eerst in de eerste helft van 2008. Evaluatie kan leiden tot afspraken tussen partijen over bijstelling van de in deze overeenkomst vastgelegde voornemens voor ontwikkeling van deelgebieden en wijkprojecten en de daaraan verbonden afspraken inzake investeringen en bijdragen. Indien zich substantiële wijzigingen voordoen in de woningmarkt- of projectomstandigheden, kan dit reden zijn de afspraken ter discussie te stellen.
- 3. Tussentijdse beëindiging van de overeenkomst is niet mogelijk, tenzij partijen daartoe unaniem besluiten, of in een van de volgende gevallen:

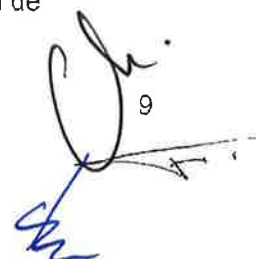


- a) indien er tussen de gemeente en de betrokken corporatie(s), ook na arbitrage als bedoeld in lid 4, geen overeenstemming wordt bereikt over een projectovereenkomst voor een van de in deze overeenkomst benoemde deelgebieden;
 - b) indien de raad van de gemeente Haarlem of de Raad van Commissarissen van een betrokken corporatie niet instemt met de projectovereenkomst voor een deelgebied;
 - c) Indien partijen het bij een in lid 2 bedoelde evaluatie niet eens worden over een voorgestelde afwijking van de thans vastgelegde plannen voor een deelgebied;
 - d) indien een woningcorporatie noodgedwongen en met succes een beroep doet op het Centraal Fonds Volkshuisvesting, in staat van faillissement geraakt, wordt ontbonden of surseance van betaling aanvraagt en voorts indien een woningcorporatie wordt beperkt in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten en/of bij beslaglegging op haar roerende en/of onroerende zaken en/of rechten;
 - e) indien voor de gemeente krachtens de gemeentewet de artikel 12-status van toepassing wordt verklaard.
4. Bij tussentijdse beëindiging van de overeenkomst zullen partijen hun wederzijdse betalingsverplichtingen, zoals vastgelegd in artikel 9, volledig nakomen, indien en voor zover de wederpartij(en) in het kader van deze overeenkomst reeds verplichtingen is aangegaan en/of kosten heeft gemaakt.
5. Alle geschillen die naar aanleiding of in verband met deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door middel van arbitrage door arbiters van het Nederlands Arbitrage Instituut op basis van het op dit moment geldende arbitragereglement van het Nederlands Arbitrage Instituut. Deze geschillenregeling laat onverlet de mogelijkheid van partijen tot het vragen van een voorziening in kort geding of tot het nemen van conservatoire maatregelen.

Artikel 13. Publiekrechtelijke positie gemeente

1. De inhoud van deze overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de gemeente van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen, zal de gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de corporaties (of in opdracht van de corporaties werkzame rechtspersonen) en door hen ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover deze toestemming voor de gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan, wettelijk is vereist. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen, zal de gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de corporaties (of in opdracht van de

9



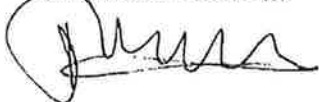
corporaties werkzame rechtspersonen) en door hen ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 14. Aard samenwerking

Partijen beogen met deze samenwerkingsovereenkomst uitdrukkelijk geen Vennootschap onder Firma tot stand te brengen en zullen niet onder gemeenschappelijke naam naar buiten treden.

Aldus overeengekomen te Haarlem op 29 september 2005,

Gemeente Haarlem:



Elan Wonen:



Pre Wonen:

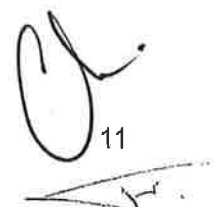


Woonmaatschappij:



Bijlagen:

1. Toekomstvisie (separaat)
2. Stedenbouwkundig Kader (separaat)
3. Overzicht deelgebieden en wijkprojecten (bijgevoegd)
4. Sociaal Kader Delftwijk (separaat)
5. Samenstelling Stuurgroep Delftwijk (bijgevoegd)
6. Betalingsverplichtingen corporaties (separaat)



Bijlage 3 Overzicht deelgebieden en wijkprojecten

A. Deelgebieden

Deelgebied	Actie	Projectverantw. partij
1. Delftlaan Noord	Projectovereenkomst	Woon- maatschappij
2. Slauerhoffstraat	Projectovereenkomst	Pré Wonen
3. Winkelcentrum	Projectovereenkomst	Gemeente
4. Het Wijkpark	Projectovereenkomst	Gemeente
5. A. v. d. Leeuwstraat	Projectovereenkomst	Pré Wonen
6. Delftlaan Zuid	Projectovereenkomst	Woon maatschappij
7. V. Moerkerkenstraat	Projectovereenkomst	Pré Wonen
8. A. v. Schendelpl.	Projectovereenkomst	Elan Wonen

B. Wijkprojecten

Wijkproject	Actie	Projectverantw. partij
5. IPSV-programma	Opstellen Projectopdracht	Gemeente
6. Reductie snelheid Randweg	Projectopdr. in PvE Openb. Ruimte (zie 18)	Gemeente
7. Waterplan	Projectopdr. in PvE Openb. Ruimte (zie 18)	Gemeente
8. Delftwijk Danst	Projectopdracht in Comm.-plan	Procesmanager (i.o.m. partijen)
9. Struct. Publieks trekkers	Projectopdracht in kader Progr. Maatschappel. Voorz. (zie 17)	Gemeente
10. Wijk-infocentrum	Opstellen Projectopdracht	Procesmanager (i.o.m. partijen)
11. Interim Beheerplan	Opstellen Projectopdracht	Procesmanager (i.o.m. partijen)
12. Cafe de Vriendschap	Projectopdracht in kader Progr. Maatschappel. Voorz. (zie 17)	Gemeente
13. Grenscorrectie Velsen	Voortgangsrapportage	Gemeente
14. Langzaam verkeers- structuur	Projectopdr. in PvE Openb. Ruimte (zie 18)	Gemeente
15. Sociale draagkracht in Transformatie	Projectopdracht in kader Progr. Maatschappel. Voorz. (zie 17)	Gemeente
16. Beeldkwaliteitsplan	Opstellen	Gemeente
17. Programma Maatsch. Voorzieningen	Opstellen	Gemeente
18. PvE Openbare ruimte	Opstellen	Gemeente

Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020, 29 september 2005

* Alle bedragen nominaal, prijspeil 1 januari 2005

Bijlage 5. Samenstelling Stuurgroep Delftwijk

Bij ondertekening van deze overeenkomst is de Stuurgroep Delftwijk als volgt samengesteld:

- Mevrouw A.M. Rietdijk, wethouder gemeente Haarlem
- De heer R.P. Grondel, wethouder gemeente Haarlem
- Mevrouw T. Lepeltak-Brinkman, hoofd Beleid gemeente Haarlem
- De heer G. Lowinsky, directeur Elan Wonen
- De heer G. van Noort, directeur De Woonmaatschappij Haarlem
- De heer J. Schuil, directeur Pré Wonen
- De heer F. van Nimwegen, procesmanager
- De heer M. van Baarsen, projectmanager gemeente Haarlem



13

