

De Raad van de gemeente Haarlem /
Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

postadres Postbus 1270
1500 AG Zaandam
kantooradres Westzijde 138
1506 EK Zaandam
telefoon +31 75 657 03 30
fax +31 75 621 75 65
e-mail welcome@elmas.eu
internet www.elmas.eu

Zaandam, 6 juli 2016

Dossier: Marketplace Development / Advies
2016.368

Uw kenmerk: Raadsstuk 2016/140275A (alsmede bijlagen)

Onderwerp: - Bezwaar-/beroepschrift (pro forma)
- verzoek om stukken/inlichtingen (beroep op WOB)

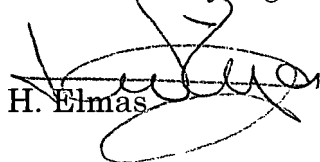
Geachte Raad,
Geacht college,

Namens **de besloten vennootschap Marketplace Development B.V.**, statutair gevestigd te Haarlem, gevestigd aan de Söderblomstraat 26, te [2037 JN] Haarlem, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer A. Kahraman, doe ik u hierbij toekomen het bezwaarschrift annex beroepschrift op nader aan te vullen gronden. De rechtsmiddelen zijn gericht tegen het besluit van uw gemeenteraad van 26 mei 2016 en de daarmee samenhangende (raads-/collegebesluiten). Het rechtsmiddel is ingediend binnen 6 weken na 26 mei 2016 en daarmee tijdig.

Voor de zorgvuldigheid wordt u erop geattendeerd dat het schrijven tevens dient te worden aangemerkt als een verzoek om schriftelijke informatie, verstrekken van stukken. Dit laatste zo nodig met beroep op Wet Openbaarheid van bestuur.

Vriendelijk wordt u gevraagd deze –tijdig- in behandeling te nemen.

Met vriendelijke groet,


H. Elmas

Bijl.

Algemene voorwaarden voor dienstverlening van

Elmas EA Advocatenkantoor

Artikel 1 Definities:

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. **Het kantoor:** de advocaat, alsmede andere juristen en/of andere medewerkers van Elmas EA Advocatenkantoor, zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk of op basis van een arbeid-, uitzend-, of volontaireovereenkomst aan het kantoor verbonden natuurlijke personen en rechtspersonen, zoals de Stichting Derdengelden Elmas EA Advocatenkantoor (hierna: "Elmas EA").
- b. **Clíent:** de opdrachtgever van Elmas EA;
- c. **Honorarium:** de financiële vergoeding (tijdevenredig of anderszins) - exclusief verschotten en kantoorkosten als in sub d en e bedoeld, die het kantoor voor uitvoering van de overeenkomst met de cliënt is overeengekomen, of die voor de betreffende werkzaamheden geldt.
- d. **Verschotten:** de kosten die het kantoor in het belang van de uitvoering van de overeenkomst maakt, zoals deurwaarderskosten, kosten verbonden aan het verkrijgen van uittreksels (leges), kosten verbonden aan het voeren van de procedure bij een gerecht (griffierecht) en kosten van vertalingen, adviezen en dergelijke.
- e. **Kantoorkosten:** de vaste opslag van tien procent op het honorarium ter bestrijding van de kosten van kantoorfaciliteiten, onder meer bestaande uit porti-, telefoon-, fax-, computer-, reis-, kopieer- en overige kantoorkosten, onder meer voortvloeiend uit de Verordening(en) van de Nederlandse Orde van Advocaten.

Artikel 2 Toepasselijkheid

- a. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle opdrachten die derden als cliënten ('opdrachtgevers') verstrekken aan de bij Elmas EA werkzame advocaten, alsmede aan andere bij Elmas EA werkzame juristen en/of andere medewerkers, voorzover het betreft opdrachten op juridisch gebied en/of op het gebied van de advocatuur, tenzij voorafgaande aan de totstandkoming van een overeenkomst schriftelijk anders is overeengekomen. Toepasselijkheid van door de opdrachtgever gehanteerde voorwaarden wordt uitgesloten.
- b. Tevens gelden deze algemene voorwaarden voor de Stichting Derdengelden Elmas EA Advocatenkantoor en aan de stichting verbonden bestuurders.

Artikel 3 Overeenkomst van opdracht

- a. Een overeenkomst van opdracht komt eerst tot stand, nadat de opdracht door het kantoor is aanvaard. Ten aanzien van de totstandkoming van een overeenkomst kan het kantoor slechts worden vertegenwoordigd door aan het kantoor verbonden advocaten en door medewerkers krachtens schriftelijk volmacht.
- b. Alle opdrachten worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door het kantoor, ook indien het de uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling is dat een opdracht door een bepaalde persoon wordt uitgevoerd.
- c. De cliënt stemt ermee in, dat het kantoor de overeenkomst onder haar verantwoordelijkheid laat uitvoeren door het kantoor of zonodig door derden, waaronder deurwaarders, buitenlandse advocaten en andere binnen- of buitenlandse dienstverlenende adviseurs.
- d. Elmas EA is vrij een regeling te treffen met betrekking tot vervanging dan wel waarneming voor het optreden in rechte. De toepasselijkheid van artikel 7:404 BW en artikel 7:407, lid 2 BW wordt uitgesloten.

Artikel 4 Aansprakelijkheid

- a. Iedere aansprakelijkheid van het kantoor en de bij haar werkzame advocaten, juristen en/of andere medewerkers uit hoofde van de verstrekte opdracht(en), is beperkt tot het bedrag waarop de afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering(en) aanspraak heeft, vermeerderd met het eigen risico onder die verzekeringspolis. Over de omvang van dekking van de aansprakelijkheidsverzekering wordt desgevraagd door Elmas EA inlichtingen verstrekt.
- b. Opdrachten worden uitsluitend door Elmas EA uitgevoerd ten behoeve van de opdrachtgever, derden kunnen aan de inhoud van de uitgevoerde werkzaamheden geen enkel recht ontnemen.
- c. Bij het inschakelen van derden door het kantoor, zal het kantoor steeds de nodige zorgvuldigheid in acht nemen. Het kantoor is echter voor eventuele tekortkomingen van deze derden niet aansprakelijk.
- d. De aansprakelijkheidsbeperking geldt tevens voor het geval het kantoor aansprakelijk is voor fouten van door het kantoor ingeschakelde derden, voorzover het gestelde onder c geen stand kan houden, en voor het niet deugdelijk functioneren van door het kantoor bij de uitvoering van de overeenkomst gebruikte apparatuur, software, gegevensbestanden, registers of andere zaken.
- e. De aansprakelijkheidsbeperking geldt niet voor opzet of grove schuld van het kantoor en/of haar leidinggevend.
- f. Alle personen die bij de uitvoering van enige opdracht van een cliënt door Elmas EA zijn ingeschakeld, kunnen een beroep doen op deze algemene voorwaarden.
- g. Indien en voorzover, om welke reden dan ook, geen betaling plaats vindt uit hoofde van de aansprakelijkheidsverzekering, is de aansprakelijkheid beperkt tot maximaal het bedrag van de declaratie(s) in de desbetreffende zaak.

Artikel 5 Inschakelen van derden

- a. In het kader van de uitvoering van opdrachten is Elmas EA gerechtigd derden in te schakelen. Elmas EA is gemachtigd om eventuele algemene voorwaarden en aansprakelijkheidsbeperkingen van in te schakelen derden namens de opdrachtgever te aanvaarden. Aansprakelijkheid van Elmas EA voor fouten of tekortkomingen van derden wordt uitgesloten.

- b. De opdrachtgever vrijwaart de Elmas EA tegen alle aanspraken van derden die op enige wijze samenhangen met de werkzaamheden voor de opdrachtgever verricht. De opdrachtgever zal aan Elmas EA de kosten van verweer tegen dergelijke aanspraken vergoeden.

Artikel 6 Waarborgsom

Elmas EA is gerechtigd om - voor of tijdens de uitvoering van een opdracht - van cliënt gehele of gedeeltelijke vooruitbetaling en/of het stellen van zekerheid te verlangen, bij gebreke waarvan het kantoor gerechtigd is de nakoming van haar verplichtingen op te schorten. Een ontvangen waarborgsom wordt verrekend met de laatste declaratie.

Artikel 7 Tarieven en honorarium

- a. Het honorarium dat de opdrachtgever aan Elmas EA dient te voldoen, wordt berekend op basis van het aantal bestede uren, danwel een gedeelte ervan in minimale eenheden van tien minuten vermenigvuldigd met de door Elmas EA jaarlijksvast te stellen uurtarieven en vermeerderd met BTW. Een percentage van 10% van het honorarium wordt in rekening gebracht ter dekking van kantoorkosten. Verschotten worden gescheiden in rekening gebracht.
- b. Verrichte werkzaamheden kunnen tussentijds in rekening worden gebracht.

Artikel 8 Betaling

- a. Alleen betaling door overmaking op één van de ten name van het kantoor of de betreffende daarmee gelieerde stichtingen derdengelden, gestelde bank- of girorekeningen, dan wel betaling in contanten (tot het op het moment van betaling in de advocatuur terzake algemeen aanvaarde/bepaalde maximum) tegen behoorlijk bewijs van voldoening, leidt tot kwijting van de cliënt.
- b. Betaling van declaraties dient te geschieden binnen de op de declaratie aangegeven termijn. Bij overschrijding van deze termijn is de cliënt van rechtswege in verzuim en is een vertragsrente gelijk aan de geldende wettelijke handelsrente verschuldigd, ook kunnen de werkzaamheden worden opgeschort.
- c. Indien cliënt een declaratie onbetaald laat en, na daartoe door Elmas EA te zijn uitgenodigd, nalaat binnen de daarin gestelde termijn de hoogte van het in rekening gebrachte honorarium te betwisten, heeft hij het recht op begroting van de declaratie door de Raad van Toezicht verwerkt, althans komt hem in rechte in redelijkheid daarop geen beroep meer toe.
- d. Indien het kantoor invorderingsmaatregelen treft tegen de cliënt die in verzuim is, komen de kosten, vallende op die invordering - met een minimum van 10% van de openstaande declaraties - ten laste van de cliënt.

Artikel 9 Stichting Derdengelden en verrekening

- a. Elmas EA draagt er zorg voor dat de door haar ontvangen derdengelden - zodra de gelegenheid zich voordoet - worden overgemaakt op bank-/girorekening van de recht-hebbende(n).
- b. Tenzij cliënt schriftelijk heeft verklaard daarin niet te bewilligen is het kantoor te allen tijde gerechtigd door haar of de Stichting Beheer Derdengelden Elmas EA Advocatenkantoor voor cliënt ontvangen bedragen te verrekenen met hetgeen cliënt het kantoor verschuldigd is of zal worden.
- c. Over gelden die ten behoeve van de opdrachtgever zijn ontvangen is het kantoor gedurende de eerste 30 dagen geen rente verschuldigd. Vanaf de 30e dag is een rente verschuldigd gelijk aan de van de bank ontvangen rente.

Artikel 10 Bewaren gegevens

Elmas EA zal bij beëindiging van haar werkzaamheden voor de cliënt de van de opdrachtgever afkomstige stukken en eventuele gerechtelijke stukken per gewone post retourneren en het dossier archiveren. Zij behoudt zich het recht voor gearcheerde dossiers met inachtneming van de daarvoor geldende regelingen 10 jaar na archivering te vernietigen. Processtukken in strafzaken ontvangen van een justitiële autoriteit worden onverwijld na beëindiging van de zaak hetzij aan die autoriteit geretourneerd, hetzij vernietigd.

Artikel 11 Publiciteit

Elmas EA is met inachtneming met de privacywetgeving en van de Verordening op de publiciteit van de Nederlandse Orde van Advocaten in het kader van de belangenbehartiging vrij zonder nader overleg mee te werken aan publiciteit over een zaak. Ook na beëindiging van de zaak bestaat die vrijheid, met dien verstande dat zulks zoveel mogelijk in overleg met de cliënt plaatsvindt. Voor zover medewerking wordt gegeven aan publiciteit zonder dat dit in het kader van belangenbehartiging plaatsvindt, is Elmas EA hierin vrij, mits het belang van de cliënt niet wordt geschaad.

Artikel 12 Wwft

Het kantoor is gerechtigd, zonder voorafgaande mededeling aan de cliënt, melding te doen aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties van eventueel daarvoor in aanmerking komende handelingen die ter kennis van het kantoor komen. De cliënt verschaft daartoe bij het geven van de opdracht aan het kantoor de door het kantoor gewenste kopie van identiteitspapieren (zoals paspoort, rijbewijs, gewaarmerkt recent uittreksel uit het Handelsregister).

Artikel 13 Wijziging in wet- en regelgeving

Wijzigingen, dan wel wet- en regelgeving van dwingend recht - die tot standkomen na vastlegging van deze voorwaarden - en die verband houden met de praktijkuitvoering van advocaten(kantoor), maken met de inwerkingtreding ervan, onmiddellijk onderdeel uit van deze voorwaarden en behoeven niet afzonderlijk aan cliënt kenbaar te worden gemaakt.

Artikel 14 Toepasselijk recht

De rechtsverhouding tussen Elmas EA en haar opdrachtgever(s) wordt beheerst door Nederlands Recht. Bij uitsluiting is rechtbank Haarlem bevoegd.

**BEROEPSCHRIFT/
BEZWAARSCHRIFT**
(op nader aan te vullen gronden)
VERZOEK OM STUKKEN/INLICHTINGEN (WOB)

Aan:

- de raad van de gemeente Haarlem/
 - het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem
-

Geeft eerbiedig te kennen:

I. Appellant:

Namens **de besloten vennootschap Marketplace Development B.V.**, statutair gevestigd te Haarlem, gevestigd aan de Söderblomstraat 26, te [2037 JN] Haarlem, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer A. Kahraman (hierna te noemen: 'Marketplace'), te dezer zake domicilie kiezende te: (1506 EK) Zaandam, aan de Westzijde 138, ten kantore van mevrouw mr. H. Elmas, advocate, die in deze tot gemachtigde wordt gesteld, zulks met het recht van substitutie.

II Het besluit waartegen rechtsmiddelen:

Met dit schrijven wordt namens Marketplace bezwaar annex beroep (op nader aan te vullen gronden) ingesteld tegen het besluit van uw gemeenteraad van 26 mei 2016, alsmede de daarmee samenhangende collegebesluiten, inhoudende de ontwikkeling van Schalkstad eerste fase. In de raadsvergadering van 26 mei 2016 heeft uw gemeenteraad alsmede uw college onder agendapunt 15 ingestemd met diverse stukken, waarin één of meer besluiten in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: "Awb") zijn neergelegd (hierna: het "Besluit") . Een afschrift van het Besluit, waartegen thans bezwaar, wordt als **productie 1** overgelegd.

III Ontvankelijkheid:

Naar de mening van Marketplace betreft het Besluit, inclusief de daarmee samenhangende stukken, die ten behoeve van het raadsvoorstel openbaar zijn gemaakt alsook waarop door bekrachtiging geheimhouding is opgelegd de actuele en rechtstreekse belangen van Marketplace. Marketplace meent dan ook belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb te zijn.

Op grond van de Awb kan een belanghebbende gedurende zes weken, ingaande na bekendmaking ervan bezwaar instellen bij het bestuursorgaan die het besluit heeft genomen. Nu het Besluit is genomen tijdens de raadsvergadering van 26 mei 2016, wordt aangenomen dat het daags na vaststelling bekend is gemaakt. De termijn voor het instellen van rechtsmiddelen belooft daardoor *tot en met* 6 juli 2016.

Met dit aangetekend verzonden schrijven wordt namens Marketplace tijdig beroep annex bezwaar ingesteld. Nu Marketplace binnen de wettelijke termijn (en daarmee tijdig) beroep annex bezwaar heeft ingesteld, wordt u vriendelijk verzocht Marketplace ontvankelijk te verklaren.

IV Bezwaargronden:

1. Marketplace kan zich niet verenigen met het Besluit. Naar de mening van Marketplace is het bestreden besluit in strijd met de wet, waaronder de Algemene wet bestuursrecht (hierna: "Awb"), de Gemeentewet, de Wet op de ruimtelijke ordening (hierna: "Wro") en de (on)geschreven Algemene beginselen van behoorlijk bestuur (hierna: "Abbb"). Marketplace licht dit hierna toe.

2. Uw college heeft aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd het zogeheten Raadsstuk, met registratienummer 2016/140275A, met als onderwerp: "Bekrachten geheimhouding van de geheime bijlagen van 'Start uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase'. Blijkens dit Raadsstuk is de gemeenteraad van Haarlem (hierna: "Raad") gevraagd om *'op grond van artikel 25 van de Gemeentewet de geheimhouding te bekrachtigen van:*
de geheime bijlagen van 'Start uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase'.

3. Uit uw gemeentelijke website blijkt dat de desbetreffende agendapunt tevens betrekking heeft op de hierna volgende stukken/besluiten:
 - Raadsinformatie, 2016/160736, met als onderwerp: Start uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase;
 - Collegebesluit, 2016/160736, met als onderwerp Start uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase BBV, met vier bijlagen A,B, C en D;
 - Overgangsovereenkomst Schalkstad, met als contractspartijen uw gemeente, de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A. (hierna: "CVvE") en de C.V. Projectmaatschappij Schalkstad, vertegenwoordigd door SDH Schalkstad Beheer B.V. (hierna: "PS"), hetwelk niet is ondertekend door uw gemeente;
 - Concept Samenwerkingsovereenkomst Schalkstad, waarbij de beoogde contractspartijen zijn: de gemeente en CVvE.

4. Dit rechtsmiddel is dan ook gericht tegen een of meer besluiten in de zin van Awb, hetwelk zijn neergelegd in de onder alineanummer 2 en 3 genoemde stukken. Vanwege de bekrachtigde geheimhouding kan Marketplace niet met zekerheid bepalen of uw bestuursorganen bij het voorbereiden en het nemen van voornoemde besluiten de bijzondere belangen van Marketplace hebt betrokken. Doordat Marketplace vanwege de (bekrachtigde) geheimhouding dit niet eigenstandig kan beoordelen alsmede het feit dat uw bestuursorganen na het nemen van de diverse besluiten Marketplace niet individueel en schriftelijk hebt bericht, verkeert Marketplace in rechtsonzekerheid. Door de combinatie van (bekrachtiging) geheimhouding en het uitblijven van (actieve) informatieverstrekking aan Marketplace, wordt erop gehouden dat de tussen Marketplace en uw gemeente (annex de PS waarin uw gemeente via de publiek private samenwerking in deelneemt) bereikte overeenstemming en concrete afspraken niet bij de te maken belangenafweging zijn betrokken. Ook vreest Marketplace dat de besluiten onzorgvuldig zijn voorbereid en niet voldoen aan de eisen van deugdelijke motivering.

Relevante feiten en omstandigheden:

5. Voor een goed begrip van de in het geding zijnde bijzondere belangen van Marketplace is het volgende relevant.
6. Op initiatief van uw gemeente (in 2011) is Marketplace betrokken bij de vitalisering van Winkelcentrum Schalkwijk. Dit vanwege de voortdurende en uitbreidende leegstand in de bestaande bedrijfsgebouwen. Marketplace heeft zich bereid verklaard om het initiatief te nemen voor de ontwikkeling van een overdekte bazaar in het winkelcentrum van Schalkwijk. Dit in de vorm van een nieuw te bouwen Markthal op een gedeelte van het Californiëplein; ten oosten van V&D gebouw (hierna: "Markthal").
7. Door uw gemeente zijn daarbij uitgangspunten geformuleerd en via uw gemeentelijke medewerkers per e-mail (al in 2011) de afmetingen en ligging ten opzichte van overige bestaande bebouwingen (situering) kenbaar gemaakt.
8. Het een en ander heeft geresulteerd in de notitie "Markthal Uitgangspunten Schalkstad Haarlem", van januari 2012 en de opstelling van de Intentieovereenkomst. Dit laatste tussen enerzijds Marketplace en anderzijds Schalkstad Beheer B.V. , tevens Projectmaatschappij Schalkstad en Parkeervoorziening Schalkstad (hierna: "PVS"). Marketplace heeft zich aan hetgeen de contractspartij heeft voorgesteld geconformeerd en ingestemd.
9. Ofschoon de Intentieovereenkomst niet tot een ondertekening heeft geleid, heeft Marketplace zich niettemin naar de bedoeling van de contractspartijen gehandeld. Naar de mening van Marketplace zijn

contractspartijen gebonden aan de tussen partijen bereikte overeenstemming, waardoor ook uw gemeente –via de Projectmaatschappij- in rechte niet vrijstaat om aan de partijbedoelingen voorbij te gaan.

10. Tijdens de vergadering van de Commissie Ontwikkeling gehouden op 16 juni jl. zou het college, bij monde van wethouder R.O., aan de leden van de Commissie Ontwikkeling hebben geantwoord dat de juridische verplichting van de Projectmaatschappij met betrekking tot de Markthal (daarmee jegens Marketplace) weldegelijk wordt overgenomen door uw gemeente. Uitgaande en vertrouwend op deze verklaring namens het college is uit het beginsel van rechtszekerheid vereist dat uw gemeente dit schriftelijk en expliciet aan Marketplace kenbaar maakt. Marketplace verzoekt uw gemeenteraad, dan wel het College om binnen redelijke termijn deze schriftelijke verklaring te verstrekken, opdat die in de juridische beoordeling kan worden betrokken (aangaande dit aangewende rechtsmiddel). Uit rechtszekerheid en proceseconomische motieven dient u dit verzoek tevens als een beroep op Wet Openbaarheid van bestuur aan te merken.
11. Het is vanwege het vorenstaande dat Marketplace rechtszekerheid wenst te verkrijgen van uw gemeente. Dit vooral ook omdat uw gemeente blijkens het 'Raadsstuk' onder collegebesluiten nummer 3 en 4 beslist tot opheffen van de Projectmaatschappij Schalkstad Beheer B.V. en CV en het overnemen van de overeenkomsten aangegaan door de Projectmaatschappij (*bijlage C*). Op de desbetreffende bijlage heeft u echter geheimhouding opgelegd, hetwelk door de gemeenteraad in de vergadering van 26 mei 2016 de geheimhouding is bekrachtigd. Alsmede het Collegebesluit onder 4, waarin uw College besluit de nieuwe samenwerkingsovereenkomst met de CVvE vast te stellen (*Bijlage B*) onder voorbehoud dat de zienswijzen van de gemeenteraad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
12. Als hiervoor gezegd, is aan Marketplace tot op heden niet schriftelijk *expliciet* kenbaar gemaakt dat de met haar gemaakte afspraken en bereikte overeenstemming door uw gemeente worden overgenomen; zulks ook bij ontvlechting van PS. Anders gezegd: Of Marketplace op bijlage C voorkomt. Zo niet, wat de overwegingen zijn om dit na te laten. Temeer ontgeenzeggelijk vastligt dat er overstemming is bereikt.
13. Dit terwijl –zoals hierboven onder alineanummer 11 is geschreven het college met de mededeling aan de commissie - gerechtvaardigd vertrouwen bij Marketplace heeft gewekt. Ook op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn de activiteiten en met de PS gemaakte afspraken en bereikte overeenstemming toe te rekenen aan uw gemeente. Naar de mening van Marketplace rust op uw gemeente dan ook jegens Marketplace de plicht tot nakoming van de gemaakte afspraken. Deswege stond en staat het uw gemeente niet vrij om bij ontvlechting van de PS de

zijdens PS/gemeente met Marketplace gemaakte afspraken niet over te nemen en op basis van de bereikte overeenstemming alsmede de intentie van contractspartijen verder gestalte te geven.

14. Marketplace behoudt zich met dit bezwaar- en beroepschrift het rechten en weren jegens uw gemeente en PS voor. Overbodig te zeggen dat dit publiek- alsmede privaatrechtelijke rechten en weren betreffen.
15. Marketplace verzoekt u om een nader termijn om de gronden nader aan te vullen, waarin de termijn zal aanvangen eerst nadat u de onder alineanummer 11 gevraagde stukken/inlichtingen hebt verstrekt.

REDEN WAAROM:

1. Marketplace zich tot u wendt met het verzoek haar ontvankelijk te verklaren in de bezwaren/beroep;
2. Het bezwaar- annex beroepschrift gegrond te verklaren onder vernietiging van het/de besluit(en) van 26 mei 2016;
3. Aan Marketplace met verwijzing naar artikel 7:15 Awb vergoeding van de kosten van juridische bijstand te verlenen.

Zaandam, 6 juli 2016


Gemachtigde

Deze zaak is in behandeling bij mevrouw mr. H. Elmas, Advocatenkantoor Elmas EA.
Bezoekadres: Westzijde 138, 1506 EK Zaandam. *Postadres:* Postbus 1270 1500 AG Zaandam.
Telefoon: 075 – 657 03 30. Fax: 075 – 621 75 65.

PRODUCTIE 1



Haarlem

Raadsstuk

Onderwerp: Bekrachten geheimhouding van de geheime bijlagen van 'Start uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase'
Reg. nr: 2016/140275A

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Haarlem,

Besluit op grond van artikel 25 van de Gemeenteweg de geheimhouding te bekrachten van:

de geheime bijlagen van 'Start uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase'

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

Onderwerp Start uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase	Bestuurlijk Behandelveorstel: (2016/160736)
Behandelveorstel voor commissie en raad <i>B&W stuurt het voorstel naar de commissie Ontwikkeling</i> Ter bespreking	Afdeling: GOB/SCHALKWIJK Auteur: Matthijsse, M. Email: m.matthijsse@haarlem.nl Telefoonnr: 023-5113927
Bestuurlijke context Het project Schalkstad eerste fase gaat om een gebiedsontwikkeling. De eerste fase begint met de verkoop van een kavel op het Floridaplein/Californiëplein door middel van een Europese aanbesteding. De ontwikkelaar die deze aanbesteding wint mag binnen de meegegeven kaders een bouwblok realiseren met daarin detailhandel, supermarkten woningen en horeca. In dit bouwblok krijgt de ontwikkelaar een opdracht mee om op de eerste verdieping en hoger op de supermarkten een parkeergarage te bouwen welke na afloop eigendom is van het samenwerkingsverband tussen de gemeente en de vereniging van eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk (CVvE) is. Dit leidt tot twee besluitvormingstrajecten die tegelijk in de besluitvorming worden gebracht, namelijk: a. het vrijgeven van het budget om de parkeergarage te bouwen door de Raad. b. start van het verkoop traject via Europese aanbesteding en het aanpassen van de samenwerking met de CVvE zodat deze aansluit bij de uitvoering. Dit is een collegebesluit met zware voorhang. Deze nota gaat over b Start van het verkoop traject via Europese aanbesteding en het aanpassen van de samenwerking met de CVvE inclusief het opheffen van de projectmaatschappij Schalkstad Beheer BV, zodat de samenwerking aansluit bij de uitvoering, hierbij gaan contracten van de BV Schalkstad over naar de gemeente. Dit is een besluit met zware voorhang overeenkomstig de handreiking actieve informatieplicht. Op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet is het college bevoegd geheimhouding op te leggen op het selectiedocument en de	Portefeuillehouder: Spijk, J.K.N. van

2016/160736 1. Raadsinformatieformulier

2

contracten met derden omdat deze onderdeel uitmaken van nog de aanbesteding en deze informatie het aanbestedingsresultaat zou kunnen beïnvloeden. Na realisatie van de eerste fase kan de geheimhouding worden opgeheven. Onderdeel a wordt in de separate nota 2016140275 gelijktijdig aangeboden.	
Collegebesluit 1. Het college is voornemens te besluiten tot de verkoop van grond voor de realisatie van het bouwblok Floridaplein, middels een niet-openbare Europese aanbesteding (Bijlage D). 2. Het college besluit de Overgangsovereenkomst met de CVvE vast te stellen (bijlage A) 3. Het college besluit tot het opheffen van de Projectmaatschappij Schalkstad Beheer BV en CV en het overnemen van de overeenkomsten aangegaan door de Projectmaatschappij (bijlage C). 4. Het college besluit de nieuwe samenwerkingsovereenkomst met de CVvE vast te stellen (Bijlage B) onder voorbehoud dat de zienswijze van de gemeenteraad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken 5. Het college besluit op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet voorlopig geheimhouding op te leggen op de bijlagen C en D op grond van economische en financiële belangen van de gemeente, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. 6. Het college stelt de raad voor deze geheimhouding te bekrachtigen in zijn eerstvolgende raadsvergadering op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet. 7. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht. 8. De betrokkenen worden na besluitvorming geïnformeerd over dit besluit 9. De baten van het besluit zijn voorzien binnen de grondexploitatie, complex 161 Schalkstad	Vergadering: Vergadering BenW d.d. 12-4-2016

13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1



Haarlem

Collegebesluit

Onderwerp: : Start uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase
BBV nr: 2016/ 160736

1. Inleiding

In de afgelopen jaren hebben de gemeente en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk U.A. (CVvE) samengewerkt aan het project Schalkstad. De plannen en de aanbestedingsdocumenten zijn gereed. Om tot uitvoering over te gaan is een gemeentelijk besluit nodig over de gezamenlijk te realiseren parkeergarage. Vervolgens kan de aanbesteding van het bouwblok Floridaplein van start dat de motor vormt van de ontwikkeling van de drie deelplannen in de eerste fase Schalkstad.

Nu we met de aanbesteding aan de vooravond staan van de realisatie kan ook de samenwerkingsvorm met de CVvE afgestemd worden op deze nieuwe fase in het project en kan worden overgegaan tot het opheffen van de Projectmaatschappij. De gemeente en de CVvE hebben hiervoor nieuwe afspraken gemaakt.

Begin 2015 is met de commissie de optie besproken om de parkeersamenwerking te wijzigen, waarbij de gemeente zich terugtrekt uit de parkeerexploitatie en de CVvE de exploitatie en de realisatie van de nieuwe garage voor haar rekening neemt. Voorwaarde was dat de gemeente een lening zou verstrekken en het overdragen van de resterende maaiveld parkeerplaatsen. Hier is door een groot deel van de commissie afwijzend op geadviseerd. Na goed overleg met de CVvE is besloten, dat wordt teruggevallen op de bestaande parkeersamenwerking. Afgelopen jaar is met de CVvE gewerkt aan de benodigde aanbestedingsdocumenten, overeenkomsten en nieuwe samenwerkingsvorm met de CVvE. Welke nu ter besluitvorming zijn bijgevoegd.

Aan de aanpassing van de parkeerafspraken wordt nog gewerkt. Noodzakelijk onderdeel om de parkeerovereenkomst te kunnen afronden is zekerheid over de haalbaarheid van de investering volgens de huidige parkeer businesscase. De parkeer businesscase en de investering in de garage wordt in separate besluitvorming parallel voorgelegd aan de raad (2016/140275)

2. Besluitpunten college

Het college is voornemens te besluiten:

- 1 tot de verkoop van grond voor de realisatie van het bouwblok Floridaplein, middels een niet-openbare Europese aanbesteding (Bijlage D).
- 2 Het college besluit de Overgangsovereenkomst met de CVvE vast te stellen (bijlage A)
3. Het college besluit tot het opheffen van de Projectmaatschappij Schalkstad Beheer BV en CV en het overnemen van de overeenkomsten aangegaan door de Projectmaatschappij (bijlage C).
- 4 Het college besluit de nieuwe samenwerkingsovereenkomst met de CVvE vast te stellen (Bijlage B)

onder voorbehoud dat de zienswijze van de gemeenteraad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken

- 5 Het college besluit op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet voorlopig geheimhouding op te leggen op de bijlagen C en D op grond van economische en

financiële belangen van de gemeente, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur.

6. Het college stelt de raad voor deze geheimhouding te bekrachtigen in zijn eerstvolgende raadsvergadering op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet.
7. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.
8. De betrokkenen worden na besluitvorming geïnformeerd over dit besluit
9. De baten van het besluit zijn voorzien binnen de grondexploitatie, complex 161 Schalkstad

3. Beoogd resultaat

Starten met de verkoop van grond ten behoeve van de realisatie van het bouwblok Floridaplein met woningen, winkels/horeca en een parkeergarage, inclusief het woonrijp maken van de openbare ruimte. Daarnaast wordt door middel van grondverkoop ook de realisatie van de deelplannen Nicepassage, met een bioscoop en winkels, en de Europaweg met een non-foodtrekker mogelijk.

4. Argumenten

4.1 Winkelcentrum opwaarderen

Uiteindelijk doel van het project is het tegengaan van de achteruitgang van het winkelcentrum en het opwaarderen van het monofunctionele, naar binnen gerichte, karakter van het winkelcentrum Schalkwijk tot een multifunctioneel levendig stadsdeelhart met een hogere verblijfskwaliteit en heldere looplijnen. Dit is overeenkomstig het programma Schalkwijk 2000+ en de in 2014 vastgestelde grondexploitatie (2014/184918).

4.2 Parkeergarage

De nieuwe parkeergarage waarvoor in separate besluitvorming 2016/140275 de benodigde budget voor de investering wordt gevraagd, maakt onderdeel uit van deze aanbesteding. De realisatie van de parkeergarage maakt het mogelijk dat het bestaande parkeerterrein op maaiveld niveau op het Floridaplein en Californieplein kan worden opgeheven en worden heringericht als de bouwlocatie voor de nieuwe ontwikkeling en als nieuw in te richten marktplein conform het vastgestelde SDO eerste fase (2014/184918).

4.3 Europese aanbesteding

De drie deelplannen van de eerste fase Schalkstad zijn deels overeengekomen met zittende vastgoedeigenaren: aan de Europaweg en aan de Nicepassage (Bijlage C). Het bouwblok Floridaplein, met de winkels, woningen en de parkeergarage, wordt ontwikkeld op grond van de gemeente. De gemeente zal via een marktselectie een geschikte partij zoeken voor de realisatie. Maatgevend voor de te voeren procedure is de parkeergarage die als overheidsopdracht kwalificeert en Europees aanbesteed moet worden volgens de "niet-openbare" procedure.

Omdat er ontwikkeld wordt in een bestaand winkelcentrum wordt naast de vastgoedontwikkeling ook het woonrijp maken toegevoegd aan de aanbesteding. Dit vergroot de coördinatie tijdens de uitvoering. De aanbestedingsdocumenten zullen de komende tijd definitief worden gemaakt.

4.4 Aanpassing samenwerking in de Projectmaatschappij Schalkstad

In 2014 is de business case voor de ontwikkeling van de eerste fase vastgesteld. Omdat de gemeente in de eerste fase de enige partij is die gronden inbrengt en externe financiering van de projectmaatschappij als BV moeilijk bleek, is gekozen om de uitvoering te financieren middels het openen van een gemeentelijke grondexploitatie (2014/184918). De gezamenlijke projectmaatschappij is nu de uitvoering start op basis van financiering door de gemeentelijke grondexploitatie niet langer passend. De projectmaatschappij dekt niet langer het doel van fiscale transparantie van de samenwerking en om gedurende de uitvoering de risico's voor de gemeente te beperken. De gemeente en de CVvE zijn overeengekomen om de samenwerking per 1 april 2016 hierop aan te passen onder voorbehoud van onderhavige besluitvorming (bijlage A). Als gemeld in de collegebrief van 8 maart 2015 (2015/508600), is het aanpassen van de samenwerking door de CVvE voorgelegd aan de leden op hun Algemene Leden Vergadering en een meerderheid heeft hiermee ingestemd.

Vooruitlopend op de aanpassing hebben alle contractpartijen ingestemd met contractovername van de PS naar de gemeente. De contracten zijn als bijlage C bijgevoegd. Tijdens de uitvoeringsfase is samenwerking nog steeds wenselijk, daarom is een nieuwe Samenwerkingsovereenkomst opgesteld, bijlage B. Deze overeenkomst regelt de nieuwe rol- en taakverdeling voor de komende periode.

4.5 Geheimhouding bijlagen C en D

Geheimhouding op het in de bijlage opgenomen selectiedocument en de contracten met derden is nodig omdat deze onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumenten en deze informatie het aanbestedingsresultaat zou kunnen beïnvloeden. Wanneer de eerste fase is voltooid kan de geheimhouding worden opgeheven.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Bestemmingsplan

Op 8 maart heeft de hoorzitting plaatsgevonden bij de Raad van State naar aanleiding van beroep tegen het bestemmingsplan. Een negatief besluit van de Raad van State kan leiden tot vertraging van de uitvoering.

5.2 Grondexploitatie

Voor het project Schalkstad is een grondexploitatie geopend (raadsbesluit 2014/184918) om de uitvoering van het project mogelijk te maken. Deze grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd. De grondexploitatie is met voorzieningen en risicoreserves nog steeds haalbaar, maar verdere vertraging kan leiden tot een negatieve grondexploitatie.

Voor de deelplannen Europaweg en Nicepassage zijn contracten gesloten met verschillende partijen, waardoor het risico voor deze plannen bij die partijen ligt. Voor het bouwblok Floridaplein zijn huurintentieovereenkomsten gesloten met de twee supermarkten en met de woonzorgaanbieder Philadelphia. De rest van het commercieel vastgoed is voor rekening en risico van de te selecteren marktpartij. Om de uitvoerbaarheid van de grondexploitatie van de hele eerste fase te zekeren wordt in de aanbesteding van het bouwblok Floridaplein een minimum grondopbrengst gesteld.

Met de vaststelling van de grondexploitatie dient de samenwerkingsvorm met de CVvE te worden aangepast (zie onder 4.4 hierboven).

5.3 Verwerven bezit

Voor de realisatie van de Nicepassage moet nog een pand worden verworven. Hiervoor is in de grondexploitatie een reservering opgenomen.

5.4 Afnemen pand

Na realisatie van de Nicepassage, i.e. de bioscoop, resteert een casco winkelpand van ca. 300 m². Dit pand zal worden betrokken bij de marktselectie voor het Floridaplein, waardoor dat risico naar de marktpartij over zal gaan.

6. Uitvoering

Na besluitvormingen worden er acties in gang gezet om de eerste fase Schalkstad te realiseren. Hiervoor moet de samenwerkingsovereenkomst én de parkeerovereenkomst met de CVvE worden afgemaakt. Na ondertekening start wel de selectiefase van de aanbesteding voor Floridaplein, inclusief de realisatie van de parkeergarage en het woonrijp maken van de omliggende openbare ruimte.

Wanneer de uitspraak van de Raad van State op het bestemmingsplan binnen is kan worden doorgegaan met de tweede fase van de aanbesteding zodat er in 2017 gebouwd gaat worden en de activiteiten ook daadwerkelijk zichtbaar zijn.

In tijdsplanning is dit als volgt:

April, gereed samenwerking CVvE in de Overgangsovereenkomst en de nieuwe Samenwerkingsovereenkomst

mei, een nieuwe parkeerovereenkomst met de CVvE. De tender start voor de verkoop van het Floridaplein inclusief de opdracht voor de parkeergarage (separate besluitvorming 2016/140275)

En de uitspraak van de Raad van State op bestemmingsplan is bekend.

Augustus/september, start gunningsfase van de aanbesteding waarbij de geselecteerde partijen hun bieding gaan maken

2017 eerste kwartaal, gunningsfase afgerond

2017, start van ontwikkeling, aanvragen omgevingsvergunning, buitenruimte ontwerp (participatie), bouwrijp maken, grondoverdracht en start bouw

2017, Bij zekerheid succesvolle grondverkoop en aanbesteding kan verder worden gegaan met start uitvoering van de overige onderdelen van de eerste fase zoals de Nicepassage met de Bioscoop en Europaweg zijde.

Parallel aan de activiteiten voor de eerste fase wordt het overleg met betrokkenen aan de Zuidstrook van het winkelcentrum voortgezet om de ruimtelijke, programmatische en financiële haalbaarheid van een ontwikkeling aan deze strook te onderzoeken.

7. Bijlagen

- A Overgangsovereenkomst
- B Samenwerkingsovereenkomst
- C Contracten projectmaatschappij Beheer BV met derden
- D Selectiedocument aanbesteding

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

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 grondexploitatie van de PS, doordat de Gemeente inmiddels een eigen grondexploitatie heeft opgesteld en uitvoert;
- d. De PS past voorts, mede gezien 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. Definitions

- a. PS: de CV/BV-constructie, zijnde een Commanditaire Vennootschap C.V. Projectmaatschappij Schalkstad met een Besloten Vennootschap SDH Schalkstad Beheer B.V. als beherend 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

3

- 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.

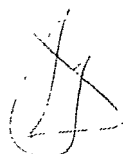
7. Financiële uitgangspunten

- 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 herziert 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.

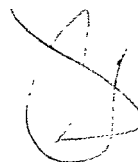
9. Ontvlechting/ontbinding PS en Basisovereenkomst

- 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

Haarlem, 22-12-2015
Parafen: Gemeente

PS

CVvE



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

AR





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

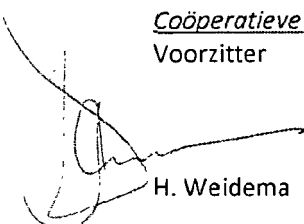
De burgemeester van Haarlem,

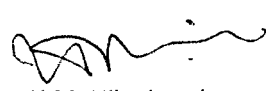
B.B. Schneiders

Coöperatieve Vereniging van Eigenaren

Voorzitter

Bestuurslid

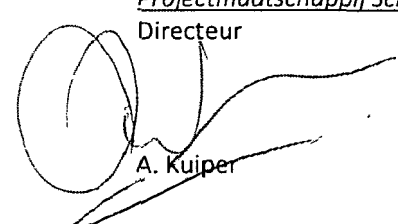
 H. Weidema

 H.M. Uilenbroek

Projectmaatschappij Schalkstad

Directeur

Directeur

 A. Kuiper

B. Olde Rikkert

Haarlem, 22-12-2015

Parafen: Gemeente

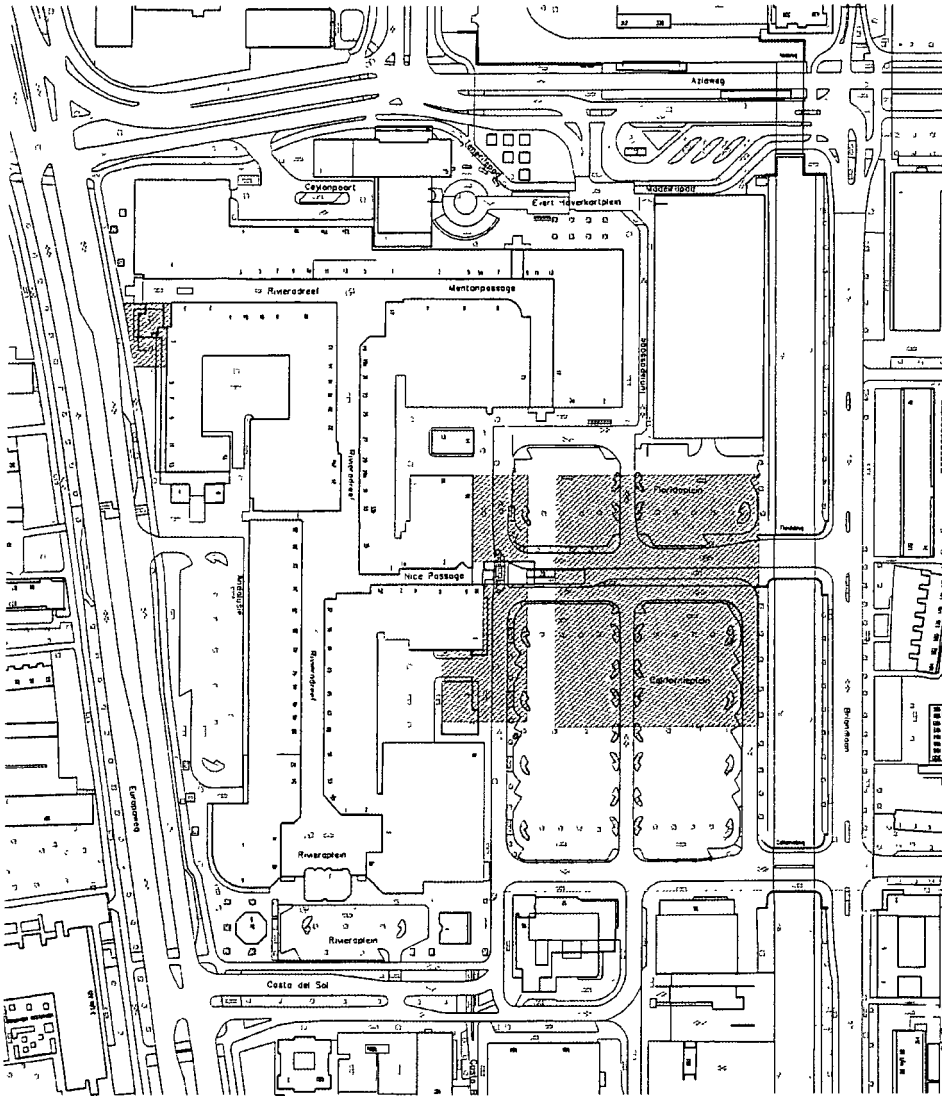
PS

CvVE



15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

22-12-2015
Bilag 1



AM

1461

		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

Naam / Schiedamschen 30-10-2015				
Blad 2. Samenvatting				
	Totaal	Deelgebied 3	Deelgebied 4	
Saldo	€ 2.595.808.999	€ 3.232.746	€ -2.623.747	
Kosten	€ 23.974.842.376	€ 3.798.629	€ 2.623.747	
1. Inbreng / reeds gerealiseerd	€ 4.225	€ -	€ -	
2. Verwerving	€ 4.048.185.660	€ 1.857.660	€ -	
3. Herhuisvesting	€ -	€ -	€ -	
4. Tijdelijk Beheer	€ -	€ -	€ -	
5. Sloop	€ 784.316.556	€ 209.141	€ 107.415	
6. Bodem- en saneringsonderzoek	€ 16.8109	€ 4.375	€ 1.734	
7. Bouw- en woonruimten	€ 4.297.158.776	€ 1.129.738	€ 451.038	
a. Bouwruimten	€ 683.316	€ 235.594	€ 97.230	
b. Woonruimten	€ 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	€ 4.324.171.022	€ -	€ 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. Onvoorziene	€ 1.553.591.525	€ 343.954	€ 247.571	
11. Financiering	€ 308	€ -	€ -	
Baten	€ 26.570.703.375	€ 7.031.375	€ -	
1. Gronduitgifte	37.161 m2 BVO € 26.570.703.375	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. Sportthal	€ -	€ -	€ -	
3. Fitness/squash/sauna	€ -	€ -	€ -	
4. Kinderspeelparadijs	€ -	€ -	€ -	
5. Bibliotheek/crabeel onderwijs	€ -	€ -	€ -	
6. Markthal	1.000 m2 BVO € 106.106.681	1.000 m2 BVO € 106.681	€ -	
3. Horeca	1.019 m2 BVO € 2.387	€ -	€ -	
4. Winkels	10.143 m2 BVO € 18.718.319.842	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 € 11.001.319.842	2.890 m2 BVO € 3.190.842	€ -	
1. Kleinschalig	2.688 m2 BVO € 10.425.644.455	695 m2 BVO € 2.644.455	€ -	
2. Grootchalig	2.195 m2 BVO € 546.546.387	2.195 m2 BVO € 546.387	€ -	
3. Verdieping	1.000 m2 BVO	€ -	€ -	
4. Acton	560 m2 BVO € 29	€ -	€ -	
5.	€ -	€ -	€ -	
6.	€ -	€ -	€ -	
7.	€ -	€ -	€ -	
8.	€ -	€ -	€ -	
5. Wonen	166 woningen € 4.420.733.851	100 woningen € 3.733.851	€ -	
6. Zorg	18.000 m2 BVO	10.000 m2 BVO	€ -	
7. Verkoop bestaand vastgoed	84 woningen	€ -	€ -	
8.	2.500 m2 BVO	€ -	€ -	

16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

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 OVEREENGEKOMEN 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 daáruit 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 daárin over te dragen aan de Gemeente, waarmee die (vooralsnog) 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 daárbinnen, zoals in de Grondexploitatie is voorzien. Daárbij 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 daárbij 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 (apparaats)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 Flondaplein. <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 bevoorrading 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:
- Inrichtingsplan openbare ruimte;
 - Tijdelijke maatregelen inzake de bouw;
 - De uitgangspunten voor de aanbesteding van de uitvoering van het Project;
 - Wezenlijke aanpassingen van de Planning als bedoeld in Artikel 14 lid 3;
 - Afwijkingen van de uitgangspunten zoals vastgelegd in 3 lid 4;
 - 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.
- de benodigde Vergunningen worden verleend;
 - 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 fasering/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 kopies/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 onverbrekelijk 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>

