

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST SCHALKSTAD

INHOUD

Artikel 1. Definities	3
Artikel 2. Doel van de Overeenkomst	4
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	9
Artikel 9. Grondtransacties, contractering en aanbesteding	10
Artikel 10. Parkeren	10
Artikel 11. Realisatieafspraken	11
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	14
Artikel 19. Bijlagen	14

ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder J. Van Spijk, 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 de heer H. Weidema in zijn hoedanigheid als voorzitter van de CVvE en de heer C.J. Hoes in zijn hoedanigheid als secretaris van de CVvE. handelend ter uitvoering van het besluit van de Algemene Ledenvergadering CVvE Schalkwijk d.d. 10 december 2015

- 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). De samenwerkingsentiteit is inmiddels ontvlochten en liquidatiebalans is vastgesteld. Er is tevens een vereffenaar aangesteld en het vereffeningsvoorstel is gereed.
- 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 inmiddels lopende aanbestedingsprocedure voor de verkoop/uitgifte van een appartementsrecht voor de realisatie van commerciële voorzieningen, woningen parkeervoorzieningen en openbare ruimte.
- 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:

<u>Artikel</u>	Een artikel behorend tot deze Overeenkomst.
<u>Business case</u>	De laatste exploitatieopzet voor het Project (zoals opgesteld door de inmiddels ontvlochten samenwerkingsentiteit) d.d. 24-12-2015, 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. 1 januari 2014, 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 24-12-2015 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:

- a. de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
- b. het borgen van de Integraliteit;
- c. 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 Parkeervereenkomst;
- 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 en de Overgangsovereenkomst voor geëindigd. Partijen verlenen elkaar daarmee – indien en voor zover nog nodig – finale kwijting voor alle daaruit voortvloeiende nog lopende verplichtingen. Een en ander voor zover dat in hun macht ligt.
- 3.2 Deze Overeenkomst geldt louter voor de Eerste Fase. Het borgen van de Integraliteit van de in totaal drie deelprojecten/deelgebieden van de Eerste Fase blijft het doel van Partijen. De Gemeente houdt de met de Eerste Fase te realiseren grondopbrengsten beschikbaar voor de ontwikkeling van de drie deelgebieden daarbinnen, zoals in de Grondexploitatie is voorzien. Daarbij geldt dat de Gemeente ten aanzien van de Nice Passage en de Europaweg verder slechts haar publiekrechtelijke rol vervult, omdat die deelgebieden in beginsel voor rekening en risico van de individuele vastgoedeigenaren worden ontwikkeld.
- 3.3 Algemene uitgangspunten aangaande de rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling tussen Partijen bij de uitvoering van het Project zijn, onverminderd het in Artikel 8 lid 3 bepaalde, dat:
 - de Gemeente voor eigen rekening en risico de eindverantwoordelijke en beslissingsbevoegde Partij is aangaande de verdere planuitwerking en de grondexploitatie voor het Project; en
 - de CVvE daarbij nauw en actief betrokken zal worden door de Gemeente voor overleg, afstemming en aanbesteding, alsmede de CVvE invloed kan uitoefenen indien de Gemeente voornemens is af te wijken van de door Partijen in deze Overeenkomst vastgelegde kaders en uitgangspunten; en
 - Partijen elkaar voortdurend informeren over zaken die materiele consequenties hebben voor de herontwikkeling van het huidige en toekomstige winkelcentrum Schalkwijk en elkaar waar nodig ter zake betrekken.Een en ander zoals nader uitgewerkt in het vervolg van deze Overeenkomst.
- 3.4 Bij de uitvoering van deze Overeenkomst geldt als uitgangspunt de inhoud van de volgende documenten:
 1. Bestemmingsplan Schalkstad 1^e fase zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 1 oktober 2015 en naar aanleiding van beroep gewijzigd vastgesteld op 22 september 2016, de inhoud daarvan bij Partijen genoegzaam bekend;

2. Business case (**bijlage 2**);
3. Grondexploitatie (**bijlage 3**);
4. SDO++ (**bijlage 4**);
5. Kwartaalplan PS eerste kwartaal 2016 (**bijlage 5**);
6. De aanbestedingsdocumentatie inzake het Project zoals op Tenderd gepubliceerd op 10 oktober 2016, de inhoud daarvan bij Partijen genoegzaam bekend;
7. De conform Artikel 6 lid 3 te vervaardigen producten na gereedkomen daarvan.

In geval van strijdigheden tussen de genoemde documenten, nemen de documenten de rangorde 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 € 2.759.385,- 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 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 de volgende twee deelprojecten als dat 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, afgezien van de verplichting voor de Gemeente om deze bijdrage te doen 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.

De op het moment van sluiten van deze Overeenkomst verwachte bijdrage is gebaseerd op de voorliggende plannen (conform de Business Case, **bijlage 2**) voor de Europaweg en de Nice Passage. Hiervoor zijn met beide initiatiefnemers de overeenkomsten gesloten. Voor de Europaweg omvatten de 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 1.475 m2 BVO. 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 beoordeling van de inschrijvingen van de lopende aanbesteding;
 - 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 materiële 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:
 - a. 120 woningen;
 - b. 5.850 m2 BVO commerciële ruimten;
 - c. 3.800 m2 bioscoop;
 - d. de bijbehorende Openbare Ruimte en infrastructuur, waaronder de nieuwe ontsluiting van de bestaande parkeergarage in het Projectgebied.Doel is om voornoemd programma in een drietal deelgebieden/deelprojecten te realiseren, waarbij voornoemd programma als volgt is verdeeld over deze deelgebieden:
 - 1. Deelgebied 1 Floridaplein: 5.850 m2 commerciële voorzieningen, 120 appartementen en 600 parkeerplaatsen;
 - 2. Deelgebied 2 Nice passage: 1.475 m2 commerciële voorzieningen en 3.800 m2 bioscoop;
 - 3. Deelgebied 3 Europaweg: uitbreiding met commerciële voorzieningen over 2 lagen van in totaal 1.210 m2.
- 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:
 - a. uitvoeringsplannen voor de vastgoedrealisatie;
 - b. 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;
 - c. een verkeer- en vervoersplan, waarin onder meer de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het winkelcentrum zijn uitgewerkt, mede in relatie tot de voorziene parkeervoorzieningen;
 - d. een ontwerp voor de eventuele nieuwe ontsluiting van de bestaande parkeergarage;

- e. uitwerking logistiek en bevoorrading commerciële ruimten;
 - f. een plan van aanpak voor de realisatiefase van het Project, inclusief tijdelijke maatregelen gedurende de realisatiefase;
 - g. definitieve planning en fasering voor de realisatie van het Project.
- Naast voornoemde planuitwerking vindt op basis van de Parkeerovereenkomst de planuitwerking voor de nieuw beoogde parkeervoorzieningen in het Projectgebied plaats.
- 6.4 Naast en in samenhang met voornoemde planuitwerking maken Partijen in goed onderling overleg nadere afspraken over:
- a. De entrees en ontsluitingen van het winkelcentrum;
 - b. Routing/traffic winkelend publiek;
 - c. De afstemming tussen de bestaande openbare ruimte en de nieuwe openbare ruimte;
 - d. De aansluiting van het nieuwe vastgoed op het reeds bestaande vastgoed.
- 6.5 De volgende zaken zal de gemeente binnen het overlegplatform voor raadgevend advies voorleggen aan de vertegenwoordiger van de CVvE binnen het Overlegplatform:
- a. Inrichtingsplan openbare ruimte;
 - b. Tijdelijke maatregelen inzake de bouw;
 - c. Wezenlijke aanpassingen van de Planning als bedoeld in Artikel 14 lid 3;
 - d. Afwijkingen van de uitgangspunten zoals vastgelegd in 3 lid 4;
 - e. 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 publiekrechtelijke belang/taken en bevoegdheden voornemens (want: daartoe genoodzaakt) is in wezenlijke zin af te wijken van deze uitgangspunten en kaders, treedt zij – in aanvulling op het in het voorgaande lid bepaalde – tijdig voorafgaand daaraan in overleg met de vertegenwoordiger van de CVvE binnen het Overlegplatform, na schriftelijke toelichting op die wijziging en met kopie daarvan aan de voorzitter van de CVvE. Met tijdig overleg en de toelichting wordt bedoeld dat de CVvE inzicht krijgt in de inhoudelijke argumenten waarop de Gemeente de noodzaak tot afwijking baseert en daadwerkelijk invloed uit kan oefenen. Tevens 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 (dus: noodzakelijke) afwijking te blokkeren, onverminderd het in Artikel 8 lid 1 t/m 3 bepaalde.

Artikel 7. Volgende Fasen en mogelijke herontwikkeling bestaand winkelcentrum

- 7.1 De in Artikel 6 uiteengezet planuitwerking heeft in principe alleen betrekking op de Eerste Fase van het Project. Indien de ontwikkeling en realisatie van een volgende Fase opportuun en financieel haalbaar worden geacht door Partijen, kunnen zij in onderling overleg besluiten om hun in deze Overeenkomst vastgelegde samenwerking te laten voortduren voor de looptijd van de betreffende Fase. Zij maken alsdan, indien en voor zover nodig, nadere specifieke afspraken voor de ontwikkeling en realisatie van de betreffende Fase.
- 7.2 In vervolg op en los van de drie deelprojecten/deelgebieden die onderdeel uitmaken van de Eerste fase, kunnen de (haalbaarheid van de) aanpassing van het bestaande winkelcentrum

en de benodigde planologische facilitering daarvan gezamenlijk worden onderzocht door Partijen. Dit wordt indien en voor zover aan de orde echter strikt gescheiden gehouden van de Grondexploitatie voor de Eerste fase.

- 7.3 De CVvE heeft binnen het Overlegplatform een agenderingsrecht om de in de voorgaande twee leden bedoelde ontwikkelingsvoorstellen aan de orde te stellen welke een aanpassing van het bestemmingsplan vergen. De Gemeente verplicht zich evenwel niet vooraf om mee te werken aan dergelijke voorstellen. Indien de Gemeente zich bereid verklaart om mee te werken aan een bepaald voorstel, maken Partijen daar nadere schriftelijke afspraken over.

Artikel 8. Publiekrechtelijke bevoegdheden Gemeente

- 8.1 De Gemeente zal zich – binnen de kaders van haar publiekrechtelijke positie en verantwoordelijkheden, de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden – maximaal inspannen en bevorderen dat voor de Eerste Fase:
- a. de benodigde Vergunningen worden verleend;
 - b. het reeds (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan wordt aangepast indien dat opportuun is vanwege de uitkomsten van een eventuele (nadere) 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 CVvE 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, inclusief de nieuw te realiseren parkeervoorzieningen waar de gemeente tevens zelfstandig opdrachtgever voor wordt. 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 c.q. de uitgifte van appartementsrechten. In dat kader heeft de Gemeente zich middels taxaties vergewist van de marktconformiteit van de deelplannen. Tevens voert de Gemeente zelfstandig alle onderhandelingen die met het voorgaande samenhangen.
- 9.2 Alle 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.
- 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 de in de aanbestedingsdocumenten bepaalde 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 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. Uitgangspunt is wel dat de Parkeerovereenkomst gesloten dient te zijn voordat definitieve gunning in het kader van de aanbestedingsprocedure plaatsvindt.

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 door functioneren 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 € 26,34 per vierkante meter BVO. Nieuwe, betalende eigenaren hebben het recht om lid te worden van de CVvE.

Artikel 12. Planschade

- 12.1 De Gemeente zal zich – met actieve ondersteuning door de CVvE – 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 1 oktober 2015 vastgestelde (en op 22 september 2016 gewijzigd vastgestelde) bestemmingsplan, treden Partijen in overleg. Uitgangspunt is dat een eventueel onafwendbaar uit te keren planschade/nadeelcompensatie zal worden uitgekeerd door de Gemeente vanuit de Grondexploitatie c.q. de positieve financiële resultaten van het eerste deelproject binnen Fase 1 (Floridaplein).
- 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 met actieve ondersteuning door de CVvE 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.
- Partijen zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die uitgewisselde 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 of moet worden gemaakt, zoals ingevolge publiekrechtelijke procedures of op grond van geldende wet- en regelgeving of een onherroepelijke rechterlijke uitspraak die uitvoerbaar bij voorraad is verklaard. Een Partij mag vertrouwelijke informatie voorts bekend maken (i) aan zijn medewerkers en professionele adviseurs in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst en (ii) aan derden indien de andere Partij hier voorafgaand schriftelijk toestemming voor heeft gegeven. Die toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd.
- 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 voor zover redelijkerwijs noodzakelijk 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, na en in overleg met de CVvE, 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 met wederzijds goedvinden 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 c.q. te beëindigen, 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 beëindiging c.q. ontbinding conform het in dit Artikel bepaalde laat onverlet de rechten die Partijen ingevolge wanprestatie 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 afgerekend 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 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.
- 18.5 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.
- 18.6 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 duidelijk zijn.
- 18.7 De kopjes/titels van de Artikelen zijn slechts informatief van aard. Hieraan kan geen zelfstandige betekenis worden toegekend bij de interpretatie van deze Overeenkomst en evenmin kunnen daaruit rechten en/of verplichtingen voor Partijen voortvloeien.

Artikel 19. Bijlagen

De volgende 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++ (https://wheerens.home.xs4all.nl/files/pdf/SDO_mei2014.pdf)
- 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 Haarlem d.d.

Gemeente

CVvE

J.K.P. van Spijk

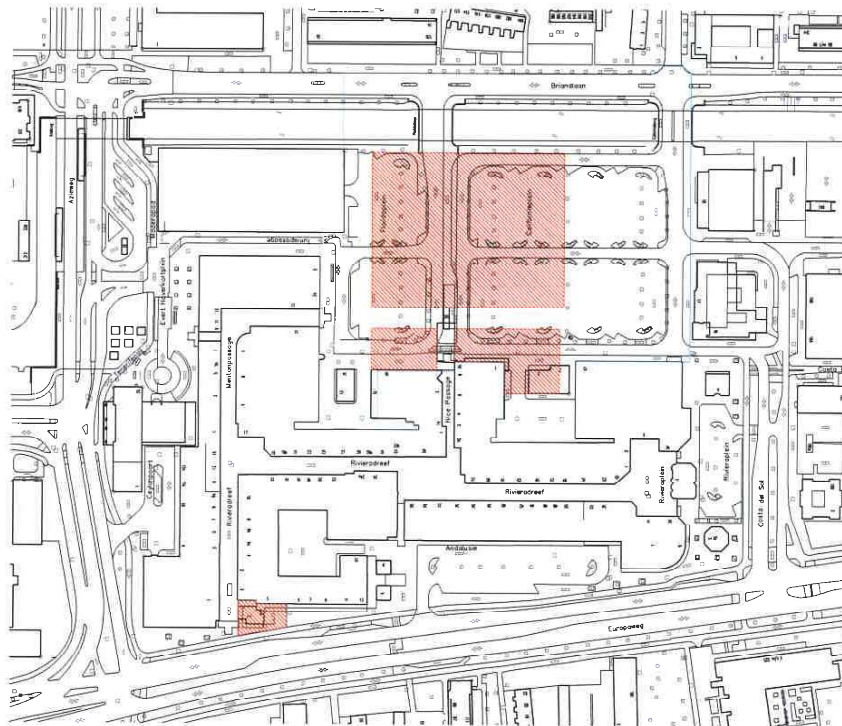
H. Weidema

K.J. Hoes

Bijlage 1

Kaart Projectgebied

22-12-2015
Bylage 1



Handwritten blue scribble or signature.

Handwritten blue signature.

Handwritten blue signature.

Bijlage 2
Business Case

Total		Total zonder overige plan		Algemene grex		Financiën		Nieuwpassage		Europaweg		Total overige plan		Deelgebied 3		Deelgebied 4	
Saldo	€ 2.935.868	€ 1.086.908	€ -5.516.874	€ 10.692.303	€ -1.685.146							€ 608.899	€ 3.232.746	€		€	
Kosten	€ 23.974.229	€ 17.551.953	€ 6.516.874	€ 8.829.625	€ 1.892.574							€ 8.422.316	€ 3.708.629	€		€ 2.623.747	
1. Bouw / reeds gerealiseerd	€ 4.225.108	€ 2.130.293	€ -	€ 2.275.800	€ 395.003							€	€	€		€	
2. Vermeerdereis	€ 4.042.423	€ 2.130.293	€ -	€ 1.541.893	€ 640.000							€ 1.857.860	€ 1.887.860	€		€	
3. Hereniging	€	€	€	€	€							€	€	€		€	
4. Stijpels Beheer	€	€	€	€	€							€	€	€		€	
5. Stijpels	€ 784.071	€ 467.515	€ -	€ 467.515	€							€ 316.538	€ 209.141	€		€ 107.415	
6. Bodem en saneringsonderzoek	€ 16.825	€ 10.716	€ -	€ 10.716	€ 676							€ 6.109	€ 4.375	€		€ 1.734	
7. Bouw en woonruimten	€ 4.297.718	€ 2.716.843	€ -	€ 2.543.397	€ 173.677							€ 1.580.716	€ 1.129.738	€		€ 451.038	
a. Buitenruimten	€ 683.316	€ 350.492	€ -	€ 350.492	€ 12.950							€ 332.834	€ 235.994	€		€ 97.230	
b. Woonruimten	€ 2.897.243	€ 1.485.292	€ -	€ 1.485.292	€ 160.727							€ 1.247.551	€ 894.144	€		€ 353.808	
c. Kuiswerken	€ 717.160	€ 717.160	€ -	€ 717.160	€ -							€	€	€		€	
8. Plankosten	€ 4.416.294	€ 4.456.866	€ 3.450.000	€ 570.867	€ 36.478							€ 359.728	€ 253.761	€		€ 105.967	
a. Plankosten civiel	€ 960.294	€ 606.565	€ -	€ 570.097	€ 36.478							€	€	€		€	
b. Procesmanagement	€ 1.750.000	€ 1.750.000	€	€	€							€	€	€		€	
c. Bewaarde procesmanagement	€ 1.700.000	€ 1.700.000	€	€	€							€	€	€		€	
9. Algemene Projectkosten	€ 4.324.234	€ 2.614.211	€ 2.614.211	€ -	€ -							€ 1.710.022	€ -	€		€ 1.710.022	
a. Plankosten	€ 924.234	€ 364.211	€ 364.211	€ -	€ -							€ 160.022	€ -	€		€ 160.022	
b. Reservering wettelijk	€ 2.600.000	€ 1.750.000	€ 1.750.000	€ -	€ -							€ 750.000	€ -	€		€ 750.000	
c. Reservering risico	€ 1.800.000	€ 500.000	€ 500.000	€ -	€ -							€ 800.000	€ -	€		€ 800.000	
10. Overzichten	€ 1.553.346	€ 981.821	€ 452.063	€ 421.055	€ 87.653							€	€ 581.545	€		€ 548.954	
11. Financiering	€ 300.380	€ 300.380	€	€	€							€	€	€		€	

Baten	€	26.574.036	€	19.538.651	€	12.180.721	€	7.348.111	€	29.428																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
-------	---	------------	---	------------	---	------------	---	-----------	---	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Bijlage 3a

De grondexploitatie d.d. 1 januari 2014 (PS), conform het
oorspronkelijke besluit van 3 juli 2014
met raadsbesluit nummer 2014184918

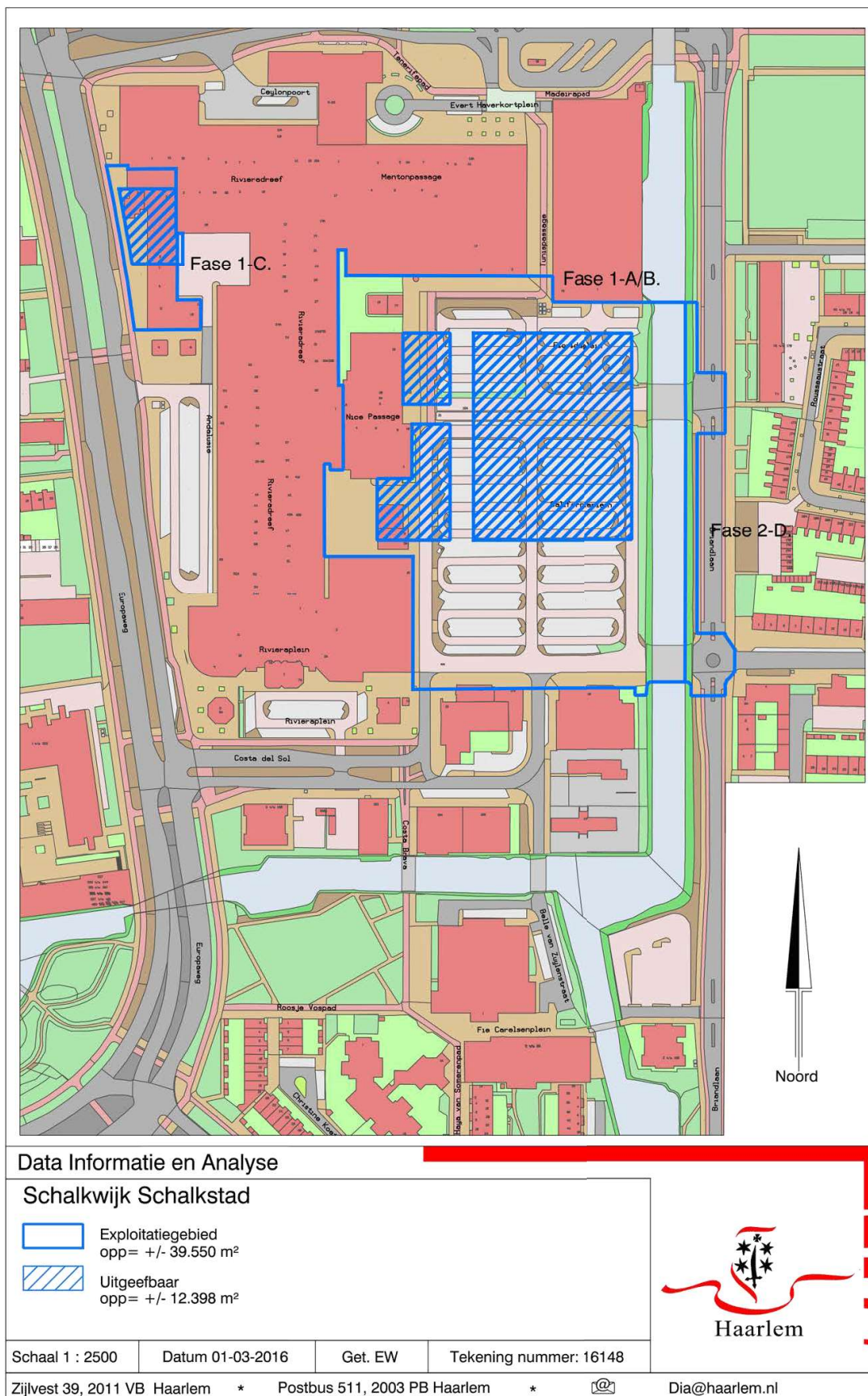
Complexnr: 161 Schalkstad Nice + Florida		Loopjaar GrEx	2014					
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie	01-01-2014					
bedragen x €1.000		per 2017	31-12-2013					
		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018
INVESTERINGSUITGAVEN								
2	Slopen, ontruimen, blinderen	558			558			
6	Bouwrijpmaken	714			714			
7	Woonrijpmaken	4.453				4.453		
8	VTU, Planontwikkeling	3.092		1.652	660	516	264	
14	Overige uitgaven	6.375				6.375		
Subtotaal 1 t/m 14		15.191		1.652	1.932	11.343	264	
OPBRENGSTEN								
21	Uitgifte woningbouw	-1.440				-720	-720	
24	Uitgifte voorzieningen	-17.436				-8.718	-8.718	
Subtotaal 21 t/m 30		-18.876				-9.438	-9.438	
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-3.685		1.652	1.932	1.905	-9.174	
EXPLOITATIE								
40	Rente vreemd vermogen	554			83	183	288	
41	Tijdelijk beheer							
Subtotaal 40 t/m 41		554			83	183	288	
Saldo uitgaven en opbrengsten		-3.131		1.652	2.015	2.088	-8.886	
Kasstroom				1.652	3.666	5.755	-3.131	
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		-2.576	opbrengst					

Bijlage 3b

De (meest recente, geactualiseerde) gemeentelijke
grondexploitatie

7. Stadsdeel Schalkwijk

7.1 Stadsdeelhart Schalkstad



Ruimtelijke analyse

Het project Schalkstad heeft als doel om het winkelcentrum Schalkwijk om te vormen naar een kloppend stadsdeelhart. Op het parkeerterrein aan het Floridaplein/Californiëplein wordt een bouwblok toegevoegd met winkels, een parkeergarage en woningen. Aan de Nicepassage wordt winkeloppervlakte toegevoegd en een bioscoop. Ook aan de Andalusie zijde wordt winkeloppervlak toegevoegd.

Status van het project

Na de breuk met de ING heeft het project een doorstart gemaakt als Publiek Private Samenwerking tussen de Collectieve Vereniging van eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk (CVvE) en de gemeente. Gezamenlijk is de Projectmaatschappij Schalkstadbeheer opgericht. Bij de doorstart is het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp+ als kader vastgesteld (2011/65989). Dit kader is ook vastgelegd in de structuurvisie Schalkstad (RB 11 april 2013). Tegen de achtergrond van de kredietcrisis is gewerkt aan een financieel haalbare grondexploitatie. De grondexploitatie is middels een raadsbesluit medio 2014 geopend. Deze grondexploitatie is anders dan de andere grondexploitaties. Reden hiervoor is dat de CV/BV de werkzaamheden verricht. De geldstromen lopen via de grondexploitatie van de gemeente. De gemeente voert tot 1 april 2016 een regierol, daarna wordt de grondexploitatie Schalkstad een gemeentelijke grondexploitatie. De raad heeft het bestemmingsplan inmiddels vastgesteld, maar het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk. Er loopt een bezwaarprocedure waarover medio 2016 uitspraak wordt verwacht.

In de grondexploitatie wordt gestreefd geen andere kosten dan voorbereidingskosten te maken, voordat er zekerheid is over de opbrengsten. Het bouwblok op het Floridaplein wordt, na uitspraak van de Raad van State, in 2016 op de markt gezet. Om de risico's zoveel mogelijk uit te sluiten, zijn er reeds (intentie)huurcontracten gesloten met mogelijke afnemers (o.a. retail, supermarktketens en een zorginstelling) die zich willen vestigen in de nieuwbouw. Deze huurcontracten worden meegegeven in de prijsvraag voor de ontwikkeling. Hiermee worden de risico's voor beleggers en ontwikkelaars minder, wat zich naar verwachting zal uiteten in de grondopbrengst.

Financieel resultaat

MPG 2015 : 2,17 miljoen opbrengst
MPG 2016 : 0,40 miljoen opbrengst

De opbrengst van de grondexploitatie is afgenomen door o.a.:

- Verhoging van de raming vtu kosten als gevolg van vertraging van project van circa 1 jaar.
- Verwerking van contractuele afspraken PS over een bijdrage aan de ontwikkeling van het plandeel Europaweg: de herontwikkeling en uitbreiding van bestaande panden voor de komst van een structuurversterkende nonfood-trekker.
- Verhoging van de raming voor de brug Floridaplein als gevolg van verbreding van de watergang.
- Verhoging van de ramingen bouw- en woonrijp maken met een indexerende en een post onvoorzien.

Risico's

Dit project heeft verschillende risico's:

- Uitspraak Raad van State inzake het bestemmingsplan Schalkstad.
- Resultaten van de tender. Er zijn huurcontracten gesloten voor de nieuwbouw die deel uitmaakt van de prijsvraag, maar dit geeft geen zekerheid over de grondopbrengsten.
- De ontwikkeling van de parkeergarage maakt onderdeel uit van de prijsvraag en wordt na realisatie eigendom van de CVvE en de gemeente Haarlem. De financiering hiervan is nog niet definitief rond en kan daarmee invloed hebben op het moment van de prijsvraag.
- Het project is complex en omvat veel stakeholders. Dit kan vertraging in de planvorming en extra proceskosten met zich meebrengen.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

- Circa 130 woningen (waarvan circa 66 zorgeenheden).
- Twee supermarkten
- Detailhandel
- Een parkeergarage voor circa 600 plaatsen
- Horeca
- Een bioscoop
- Herinrichting buitenruimte

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Ben Groeneveld

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Openen grondexploitatie Stadsdeelhart			2014 184918

Resultaat grondexploitatie 161 Schalkstad negatief = opbrengst (bedragen x 1.000)						
	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014	MPG 2015	MPG 2016
Resultaat eindwaarde					2.507-	-464
Eindjaar project					2017	2019

Bijlage 5

Kwartaalplan 2016 PS

		BEGROTING 2016 TOT EN MET 1-4-2016L			15.12.2015
fact.nr	nr.	2016 Begroting	Besteed	Ruimte	
	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	€ 58.750,00	
	HUISVESTING				
	3.1 Huur de Koning	€ 0	€ 0,00	€ 0,00	
	3.2 nuts(huon)verhecpwn 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	€ 575,00	
	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				
	5.1 accountants jaarstukken	€ 1.500	€ 0,00	€ 1.500,00	
	5.2 bankkosten	€ 250	€ 0,00	€ 250,00	
	5.3 Snelstart abb btw aangifepakket	€ 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 Mathijse)	€ 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				
	Voorbereiden 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	€ 88.075,00	

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Bijlage 6

Eindafrekening historische kosten

EXPLOTATIE OVERZICHT BETAALD PARKEREN SCHALKWIJK

JAAR 2016

Baten:	Prognose	Werkelijk
	Euro's	
Opbrengst parkeren (kostenplaats 623017)	€ 485.000	
Totaal opbrengsten		€ 363.085

Lasten:	Prognose	
Energiekosten (inclusief aansluitkosten) vanaf 2015 direct op 080004	€ 1.500	€ 0
Onderhoudskosten vanaf 2015 direct op voorz 0800004	€ 2.000	
Exploitatiekosten CVvE 2014	€ 84.379	€ 84.379
Exploitatiekosten CVvE 2015	€ 84.819	€ 84.819
Exploitatiekosten CVvE 2016	€ 91.000	€ 90.793
Exploitatiekosten CVvE 2017	€ 90.000	
Kosten PS 2016 (t/m 30 april) schatting		
Totaal kosten	€ 353.698	€ 259.991
Resultaat 2017	€ 131.302	€ 103.094

Verdeling 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	totaal
2013, 2014, 2015, 2016, 2017															
40% VVE	€ 42.650	€ 169.845	€ 85.961	€ 161.645	€ 93.310	€ 129.765	-€ 121.073	-€ 30.311	€ 102.282	€ 302.759	€ 112.776	€ 221.588	€ 186.483	€ 41.238	€ 1.457.682
60% Gemeente	€ 63.975	€ 254.768	€ 128.942	€ 242.468	€ 139.965	€ 194.648	-€ 181.609	-€ 45.466	€ 153.424	€ 454.138	€ 169.164	€ 332.382	€ 279.725	€ 61.856	€ 2.186.524
Resultaat (voordelig)	€ 106.625	€ 424.614	€ 214.904	€ 404.113	€ 233.275	€ 324.414	-€ 302.682	-€ 75.776	€ 255.706	€ 756.897	€ 281.939	€ 553.969	€ 466.209	€ 103.094	€ 3.747.300

Maandschijven	2015	2016	2017
januari	45.546	37.032	36.801
februari	39.343	38.172	36.059
maart	37.340	39.702	41.822
april	38.172	37.100	33.691
mei	37.783	35.099	37.995
juni	43.636	37.941	39.838
juli	38.808	33.387	36.743
augustus	29.089	32.510	36.090
september	45.649	31.857	34.252
oktober	40.807	40.624	29.795
november	40.844	41.206	-
december	62.816	61.478	-
	499.832	466.109	363.085

17 tov 16	17 tov 15	gemiddeld
99,38%	80,80%	90,09%
94,46%	91,65%	93,06%
105,34%	112,00%	108,67%
90,81%	88,26%	89,54%
108,25%	100,56%	104,41%
105,00%	91,30%	98,15%
110,05%	94,68%	102,36%
111,01%	124,07%	117,54%
107,52%	75,03%	91,28%
73,34%	73,01%	73,18%
100,52%	93,14%	96,83%
100,52%	93,14%	96,83%

Saldo voorziening 31-12-2017	€ 3.747.300
Verdeling	
40% VVE	€ 1.498.920
60% gemeente	€ 2.248.380
Totaal kaspositie	€ 3.747.300
Onttrekkingen PVS tbv PS tijdelijke maatregelen	€ 651.000
Openstaand tegoed financiering pvs ps 2011 en 2012, 2013, 2014	€ 1.508.385
Openstaand tegoed financiering 2015	€ 450.000
Openstaand tegoed financiering 2016 t/m 30 april	€ 150.000
Totale waarde PVS	€ 987.915

Schatting
Schatting

Betreft "roltrap"

Nu alles doorgaat worden deze bedragen tlv de verkoopopbrengst gebracht
Schatting, omdat ik geen specificatie heb ontvangen
Schatting (4 maanden), omdat ik geen specificatie heb ontvangen

Bijlage 7

Overdracht contractpositie CV/BV



Haarlem

Gemeente Haarlem, Gebiedsontwikkeling en Beheer

Stadsdeel Schalkwijk

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Ahold Europe Real Estate
t.a.v. drs. H.J. Roel
Provincialeweg 11
1506 MA ZAANDAM

Datum 6 december 2016
Ons kenmerk 2016 / 567188
Contactpersoon Michael Kaldenhoven
Doorkiesnummer 023-511 5257
E-mail m.kaldenhoven@haarlem.nl
Kopie aan n.v.t.
Bijlage(n) gunningsleidraad
Onderwerp Schalkstad

Datum binnenschikking	01/12/16	Datum document	
Completie nr.	10318	Doorschikking	B
Subclassificatie		Inhoud	IN
Werkzaamheden		Aan het	
Testplan		Doel kenmerk	
Auteur		Gedrukte	
Originele bijlage	A	CC	RJK, SR

only aanbesteding / bestemmingsplan

Geachte heer, mevrouw,

De gemeente Haarlem heeft, met uw instemming, de integrale contractpositie van de Projectmaatschappij Schalkstad ("PS") overgenomen inzake de op 19 december 2013 en 22 september 2014 gesloten 'Samenwerkingsovereenkomst, Locatie Californiëplein Floridaplein Haarlem Schalkwijk' respectievelijk 'Huurintentie, Winkelcentrum Haarlem Schalkwijk'.

Met deze brief willen wij u op de hoogte stellen van de stand van zaken met betrekking tot de aanbestedingsprocedure en het bestemmingsplan.

Stand van zaken aanbestedingsprocedure

In de Samenwerkingsovereenkomst en Huurintentie zijn afspraken vastgelegd over een nieuwe vestiging voor Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. (hierna: "Ahold") in het winkelcentrum Schalkwijk. De gemeente is zoals u weet voornemens de gronden aan het Californiëplein te verkopen en te leveren aan een marktpartij, die hierop vervolgens een supermarkt van 3.500 m2 BVO voor Ahold realiseert en deze aan Ahold verhuurt conform de afspraken uit de Huurintentie. Ahold zal een huurovereenkomst aangaan met deze marktpartij.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.

Bezoekadres: Gedempte Oude Gracht 2 * Haarlem - Telefoon 023 5115257, www.haarlem.nl

Op 10 oktober 2016 is de gunningsfase van de Europese Onderhandelingsprocedure met aankondiging', voor de realisatie van winkel- en horecavoorzieningen, woningen, parkeervoorzieningen en Openbare Ruimte winkelcentrum Haarlem Schalkstad gestart. Definitieve gunning wordt eind mei 2017 verwacht. Conform de afspraken uit de voornoemde Samenwerkingsovereenkomst en Huurintentie maken het Programma van eisen van Ahold d.d. 10 september 2012 en de Huurintentie integraal onderdeel uit van de aanbestedingsstukken. De gunningsleidraad is ter informatie als **bijlage** bij deze brief gevoegd. Ahold zal het te realiseren supermarktvastgoed, onder de voorwaarde dat het gunningsbesluit definitief wordt, conform de voorwaarden uit de Huurintentie huren van de marktpartij aan wie het project door de gemeente gegund wordt.

Stand van zaken bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voor het bouwblok Floridaplein en de deelplannen Nicepassage en Europaweg is op 15 oktober 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 25 mei 2016 in een tussenuitspraak de bezwaren tegen het bestemmingsplan ongegrond verklaard en de gemeenteraad van de gemeente Haarlem opgedragen binnen 20 weken een herstelbesluit te nemen en een nadere onderbouwing te plegen inzake de parkeerbalans.

Op 22 september 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Schalkstad 1^e fase ontwikkeling gewijzigd vastgesteld. De opmerkingen uit de tussenuitspraak van Raad van State d.d. 25 mei 2016 zijn in het bestemmingsplan verwerkt. De verwachting is dat de einduitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State begin 2017 wordt gedaan. Op grond van een zogenaamde bestuurlijke lus is het bestemmingsplan louter wat betreft de voorschriften parkeren hersteld. Het bestemmingsplan moet met deze aanpassing opnieuw ter inzage worden gelegd. Rechtsreeks belanghebbenden die door de gewijzigde parkeerbepalingen in hun belang worden getroffen kunnen ook nog in beroep komen. Dit geldt alleen voor het gewijzigde onderdeel van het bestemmingsplan. Tegen het overige deel van het bestemmingsplan staan geen rechtsmiddelen meer open.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt de realisatie van de nieuwe 3.500 m2 BVO supermarkt voor Ahold mogelijk. Bij ingebruikname van de nieuwe supermarkt, vervalt de supermarktbestemming op het huidige supermarktpand. Ahold bevestigt dat het zich houdt aan de regels uit het bestemmingsplan.



Haarlem

3

Vergoeding kosten parkeerplaatsen

In artikel 5 lid 3 van de Samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat Ahold een bijdrage betaalt voor de ontwikkeling en realisatie van 80 parkeerplaatsen in de nieuw te ontwikkelen parkeergarage tegen de daadwerkelijke stichtingskosten daarvan. Deze bijdrage zal worden bepaald op basis van een evenredig deel van het uiteindelijke aanbestedingsresultaat voor het onderdeel parkeren. Partijen zijn overeengekomen dat deze bijdrage door Ahold aan de gemeente betaald wordt bij oplevering van de parkeergarage aan de gemeente. In ruil voor deze bijdrage zullen in de parkeergarage verwijzingsborden naar de supermarkt worden aangebracht.

Verlengen termijnen

In de Huurintentie is opgenomen dat indien één van de situaties als genoemd onder 'Ontbindende voorwaarden' zich voordoet, terwijl er concreet zicht is op de haalbaarheid hiervan, partijen zich jegens elkaar op voorhand verplichten de genoemde termijnen te verlengen waarbinnen de Huurintentie alsnog in stand blijft en in werking kan treden. Vooralsnog bestaat er concreet zicht op de haalbaarheid en uitvoering van het project, waardoor voornoemde termijnen op voorhand verlengd zijn. Voor de ontbindende voorwaarden als opgenomen in artikel 15 van de Samenwerkingsovereenkomst geldt, indien en voor zover nog van toepassing, hetzelfde.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben over de stand van zaken met betrekking tot de aanbestedingsprocedure en het bestemmingsplan. Ten behoeve van het verdere verloop van de aanbestedingsprocedure en ter bevestiging van uw zijde van het in deze brief gestelde, ontvang ik deze brief graag binnen 14 dagen voor gelezen en akkoord van u retour. Deze brief zal vervolgens worden verstrekt aan de inschrijvers van de aanbesteding als nadere onderbouwing van de bestendige samenwerking met Ahold voor het project Schalkstad.

Met vriendelijke groet,

Michael Kaldenhoven
Procesmanager

Voor gelezen en akkoord,

Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.

~~H.J. Roel~~ mw. A.M.E. de Vries



PS Projectmaatschappij Schalkstad

Aldi Vastgoed B.V.
T.a.v. De heer Y.N. Hendrikse
Postbus 1504
1500 AM ZAANDAM

Datum : 13 november 2015
Ons kenmerk : 2015/1102
Contactpersoon : R. Kersten
Telefoon : 06 - 51513714
E-mail : info@schalkstadhaarlem.nl
Bijlage(n) : 1 kopie brief
Onderwerp : overname Contract

Geachte heer Hendrikse,

Op 21 november 2014 heeft u een huurintentie-overeenkomst gesloten met Projectmaatschappij Schalkstad Beheer B.V. (hierna te noemen: de Projectmaatschappij), met betrekking tot een nieuwe supermarktvesting bebouwing gronden Californië- en Floridaplein.

De Projectmaatschappij is in verband met de naderende uitvoering voornemens dit contract per 1 december 2015 over te dragen aan de gemeente Haarlem. De gemeente Haarlem is immers eigenaar van de te ontwikkelen gronden en verantwoordelijk voor de privaatrechtelijke afhandeling hiervan. Daarnaast heeft de Gemeenteraad op 1 oktober jl. het bestemmingsplan voor de 1^e fase Schalkstad vastgesteld.

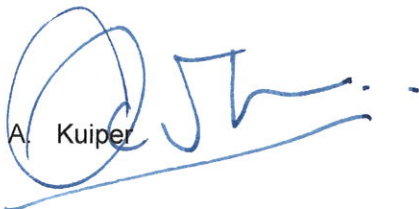
Het gevolg van de overdracht is dat alle rechten en verplichtingen, die voortvloeien uit de tussen de Projectmaatschappij en u gesloten overeenkomst, van de Projectmaatschappij overgaan op de gemeente Haarlem en er in het afsprakenkader dus niets verandert. Indien u kunt instemmen met de contractovername, dan zal de gemeente deze afspraken vervolgens schriftelijk bevestigen waarna de contractovername een feit is. De gemeente zal daar tevens nieuwe planningsafspraken aan koppelen. Vooralsnog is het verwachting dat de selectie van een marktpartij voor de ontwikkeling van de gronden Californië- en Floridaplein in het najaar van 2016 zal zijn afgerond, waarna deze partij met belanghebbenden het plan zal uitwerken voor een omgevingsvergunning.

Bij deze brief is een kopiebrief gevoegd. Ik wil u vriendelijk verzoeken deze kopiebrief binnen 14 dagen na dagtekening van deze brief voor akkoord getekend te retourneren, indien u akkoord kunt gaan met de hiervoor aangekondigde contractovername.

Indien reactie op deze brief van uw zijde uitblijft, dan wordt hieruit afgeleid dat u geen bezwaar heeft tegen de contractovername en de door u daaraan vereiste medewerking verleend wordt.

Mocht u naar aanleiding van deze brief reeds vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de Projectmaatschappij Schalkstad, de heren R. Kersten en P. Kerklaan, of de gemeente Haarlem, de heer M. Matthijsse.

Met vriendelijke groet,
Directie Projectmaatschappij Schalkstad Beheer B.V.



A. Kuiper



B. Olde Rikkert

Voor gelezen en akkoord getekend,
Aldi Vastgoed B.V.

Rechtsgeldig vertegenwoordigd door:



Dhr. R.I.F. Mulder

Cc: gemeente Haarlem, de heer M. Matthijsse

Heco Lunchroom
T.a.v. de heer Kam Ming Chui en mevrouw Bi Yang
Colijnstraat 35
2134 LP HOOFDORP

Datum : 13 november 2015
Ons kenmerk : 2015/0803
Contactpersoon : R. Kersten
Telefoon : 06 - 51513714
E-mail : info@schalkstadhaarlem.nl
Bijlage(n) : 1 kopie brief
Onderwerp : overname Contract

Geachte heer Chui en mevrouw Bi Yang,

Op 4 april 2014 heeft u een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Projectmaatschappij Schalkstad Beheer B.V. (hierna te noemen: de Projectmaatschappij), met betrekking tot de aankoop van het pand Andalusië 2.

De Projectmaatschappij is in verband met de naderende uitvoering voornemens dit contract per 1 oktober 2015 over te dragen aan de gemeente Haarlem. De gemeente Haarlem is als eigenaar van de te ontwikkelen gronden verantwoordelijk voor de grondexploitatie en neemt in dat kader ook de verwervingen en uitplaatsingen voor haar rekening. Daarnaast heeft de Gemeenteraad op oktober jl. het bestemmingsplan voor de 1^e fase Schalkstad vastgesteld.

Het gevolg van de overdracht is dat alle rechten en verplichtingen, die voortvloeien uit de tussen de Projectmaatschappij en u gesloten overeenkomst, van de Projectmaatschappij overgaan op de gemeente Haarlem en er in het afsprakenkader dus niets verandert. Indien de contractovername u kunt instemmen met de contractovername, dan zal de gemeente deze afspraken vervolgens schriftelijk bevestigen waarna de contractovername een feit is. Zo nodig zal de gemeente hier tevens nieuwe planningsafspraken aan koppelen gezien de uitloop van de planning.

Bij deze brief is een kopiebrief gevoegd. Ik wil u vriendelijk verzoeken deze kopiebrief binnen 14 dagen na dagtekening van deze brief voor akkoord getekend te retourneren, indien u akkoord kunt gaan met de hiervoor aangekondigde contractovername.

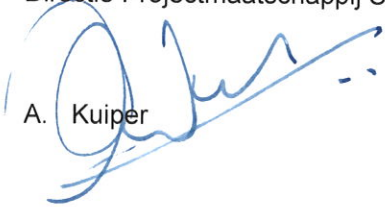
Indien reactie op deze brief van uw zijde uitblijft, dan wordt hieruit afgeleid dat u geen bezwaar heeft tegen de contractovername en de door u daaraan vereiste medewerking verleend wordt.

Op korte termijn nodigen we u of uw vertegenwoordiger uit om de voortgang van het project en de onderlinge afspraken te bespreken.

Mocht u naar aanleiding van deze brief reeds vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de Projectmaatschappij Schalkstad, de heren R. Kersten en P. Kerklaan, of de gemeente Haarlem, de heer M. Matthijsse.

Met vriendelijke groet,
Directie Projectmaatschappij Schalkstad Beheer B.V.

A. Kuiper



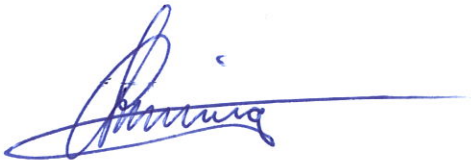
B. Olde Rikkert



Voor gelezen en akkoord getekend,

Kam Ming Chui

Bi Yang



Cc: gemeente Haarlem, de heer M. Matthijsse

Hoes Beheer B.V.
T.a.v. De heer C.J. Hoes
Nachtegalenlaan 6 A
2111 HG AERDENHOUT

Datum : 13 november 2015
Ons kenmerk : 2015/1103
Contactpersoon : R. Kersten
Telefoon : 06 - 51513714
E-mail : info@schalkstadhaarlem.nl
Bijlage(n) : 1 kopie brief
Onderwerp : overname contract

Geachte heer Hoes,

Op 6 december 2013 heeft u een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Projectmaatschappij Schalkstad Beheer B.V. (hierna te noemen: de Projectmaatschappij), met betrekking tot te verkopen en te leveren gronden Floridaplein.

De Projectmaatschappij is in verband met de naderende uitvoering voornemens dit contract per 1 december 2015 over te dragen aan de gemeente Haarlem. De gemeente Haarlem is immers eigenaar van de te ontwikkelen gronden en verantwoordelijk voor de privaatrechtelijke afhandeling hiervan. Daarnaast heeft de Gemeenteraad op 1 oktober jl. het bestemmingsplan voor de 1^e fase Schalkstad vastgesteld.

Het gevolg van de overdracht is dat alle rechten en verplichtingen, die voortvloeien uit de tussen de Projectmaatschappij en u gesloten overeenkomst, van de Projectmaatschappij overgaan op de gemeente Haarlem en er in het afsprakenkader dus niets verandert. Indien u kunt instemmen met de overdracht, dan zal de gemeente deze afspraken schriftelijk bevestigen, waarna de contractovername een feit is. De gemeente zal hier tevens nieuwe planningsafspraken aan koppelen gezien de uitloop van de planning.

Bij deze brief is een kopiebrief gevoegd. Ik wil u vriendelijk verzoeken deze kopiebrief binnen 14 dagen na dagtekening van deze brief voor akkoord getekend te retourneren, indien u akkoord kunt gaan met de hiervoor aangekondigde contractovername.

Indien reactie op deze brief van uw zijde uitblijft, dan wordt hieruit afgeleid dat u geen bezwaar heeft tegen de contractovername en de door u daaraan vereiste medewerking verleend wordt.

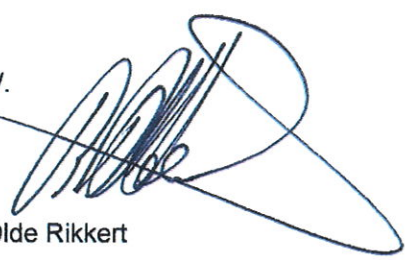
Op korte termijn nodigen we uw vertegenwoordiger uit om de voortgang van het project en de onderlinge afspraken te bespreken.

Mocht u naar aanleiding van deze brief reeds vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de Projectmaatschappij Schalkstad, de heren R. Kersten en P. Kerklaan, of de gemeente Haarlem, de heer M. Matthijsse.

Met vriendelijke groet,
Directie Projectmaatschappij Schalkstad-Beheer B.V.

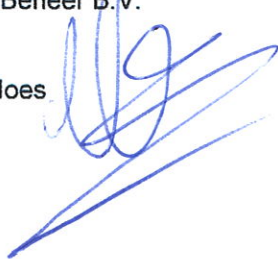


A. Kuiper



B. Olde Rikkert

Voor gelezen en akkoord getekend,
Hoes Beheer B.V.



C.J. Hoes

Cc: gemeente Haarlem, de heer M. Matthijsse



PS *Projectmaatschappij Schalkstad*

De Stichting Protestants-Christelijke
Stichting Philadelphia Zorg
Wijersstraat 1
3811 MZ AMERSFOORT

Datum : 13 november 2015
Ons kenmerk : 2015/1104
Contactpersoon : R. Kersten
Telefoon : 06 - 51513714
E-mail : info@schalkstadhaarlem.nl
Bijlage(n) : 1 kopie brief
Onderwerp : overname Contract

Geachte heer Zwart,

In november 2014 heeft u een intentieovereenkomst gesloten met Projectmaatschappij Schalkstad Beheer B.V. (hierna te noemen: de Projectmaatschappij), met betrekking tot de ontwikkeling vastgoed voor 64 zorgwoningen en dagbestedingsruimte.

Zoals recentelijk in een gesprek is aangekondigd is de Projectmaatschappij in verband met de naderende uitvoering voornemens dit contract per 1 oktober 2015 over te dragen aan de gemeente Haarlem. De gemeente Haarlem is immers eigenaar van de te ontwikkelen gronden en verantwoordelijk voor de privaatrechtelijke afhandeling hiervan. Daarnaast heeft de Gemeenteraad op 1 oktober jl. het bestemmingsplan voor de 1^e fase Schalkstad vastgesteld.

Het gevolg van de overdracht is dat alle rechten en verplichtingen, die voortvloeien uit de tussen de Projectmaatschappij en u gesloten overeenkomst, van de Projectmaatschappij overgaan op de gemeente Haarlem en er in het afsprakenkader dus niets verandert. Indien u kunt instemmen met de contractovername, dan zal de gemeente deze afspraken schriftelijk bevestigen, waarna de contractovername een feit is.

Bij deze brief is een kopiebrief gevoegd. Ik wil u vriendelijk verzoeken deze kopiebrief binnen 14 dagen na dagtekening van deze brief voor akkoord getekend te retourneren, indien u akkoord kunt gaan met de hiervoor aangekondigde contractovername.

Indien reactie op deze brief van uw zijde uitblijft, dan wordt hieruit afgeleid dat u geen bezwaar heeft tegen de contractovername en de door u daaraan vereiste medewerking verleend wordt.

Op korte termijn nodigen we uw vertegenwoordiger uit om de voortgang van het project en de onderlinge afspraken te bespreken.

Mocht u naar aanleiding van deze brief reeds vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de Projectmaatschappij Schalkstad, de heren R. Kersten en P. Kerklaan, of de gemeente Haarlem, de heer M. Matthijsse.

Met vriendelijke groet,

Directie
Projectmaatschappij Schalkstad Beheer B.V.



A. Kuiper

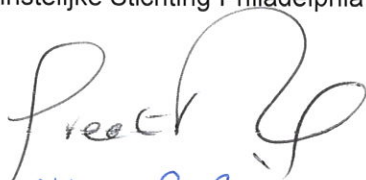


B. Olde Rikkert

Voor gelezen en akkoord getekend,
De Stichting Protestants-Christelijke Stichting Philadelphia Zorg

~~Drs. G.A. Zwart, RC-MAG~~

mw. G. Prins, voorzitter RvB



Cc: gemeente Haarlem, de heer M. Matthijsse

BAM Bouw en Techniek B.V.
Regio Noordwest
t.a.v. R. van Kampen Elsrijkdreef 207
1103 MJ AMSTERDAM

Datum : 13 november 2015
Ons kenmerk : 2015/1108
Contactpersoon : R. Kersten
Telefoon : 06 - 51513714
E-mail : info@schalkstadhaarlem.nl
Bijlage(n) : 1 kopie brief
Onderwerp : overname Contract

Geachte heer Van Kampen,

Op 23 december 2013 heeft u een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Projectmaatschappij Schalkstad Beheer B.V. (hierna te noemen: de Projectmaatschappij), met betrekking tot een locatie Nice Passage / Californiaplein te Haarlem Schalkwijk.

De Projectmaatschappij is in verband met de naderende uitvoering voornemens dit contract per 1 december 2015 over te dragen aan de gemeente Haarlem. De gemeente Haarlem is immers eigenaar van de te ontwikkelen gronden en verantwoordelijk voor de privaatrechtelijke afhandeling hiervan. Daarnaast heeft de Gemeenteraad op 1 oktober jl. het bestemmingsplan voor de 1^e fase Schalkstad vastgesteld.

Het gevolg van de overdracht is dat alle rechten en verplichtingen, die voortvloeien uit de tussen de Projectmaatschappij en u gesloten overeenkomst, van de Projectmaatschappij overgaan op de gemeente Haarlem en er in het afsprakenkader dus niets verandert. Indien u kunt instemmen met de contractovername, dan zal de gemeente deze afspraken vervolgens schriftelijk bevestigen waarna de contractovername een feit is. De gemeente zal daar tevens nieuwe planningsafspraken aan koppelen. Vooralsnog is het verwachting dat de selectie van een marktpartij voor de ontwikkeling van de gronden Californië- en Floridaplein in het najaar van 2016 zal zijn afgerond, waarna deze partij met belanghebbenden het plan zal uitwerken voor een omgevingsvergunning.

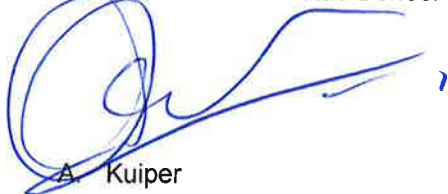
Bij deze brief is een kopiebrief gevoegd. Ik wil u vriendelijk verzoeken deze kopiebrief binnen 14 dagen na dagtekening van deze brief voor akkoord getekend te retourneren, indien u akkoord kunt gaan met de hiervoor aangekondigde contractovername.

Indien reactie op deze brief van uw zijde uitblijft, dan wordt hieruit afgeleid dat u geen bezwaar heeft tegen de contractovername en de door u daaraan vereiste medewerking verleend wordt.

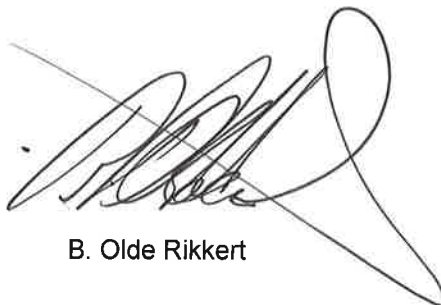
Op korte termijn nodigen we uw vertegenwoordiger uit om de voortgang van het project en de onderlinge afspraken te bespreken.

Mocht u naar aanleiding van deze brief reeds vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de Projectmaatschappij Schalkstad, de heren R. Kersten en P. Kerklaan, of de gemeente Haarlem, de heer M. Matthijsse.

Met vriendelijke groet,
Directie SDH Schalkstad Beheer B.V.



A. Kuiper



B. Olde Rikkert

Voor gelezen en akkoord getekend,
BAM Bouw en Techniek B.V.

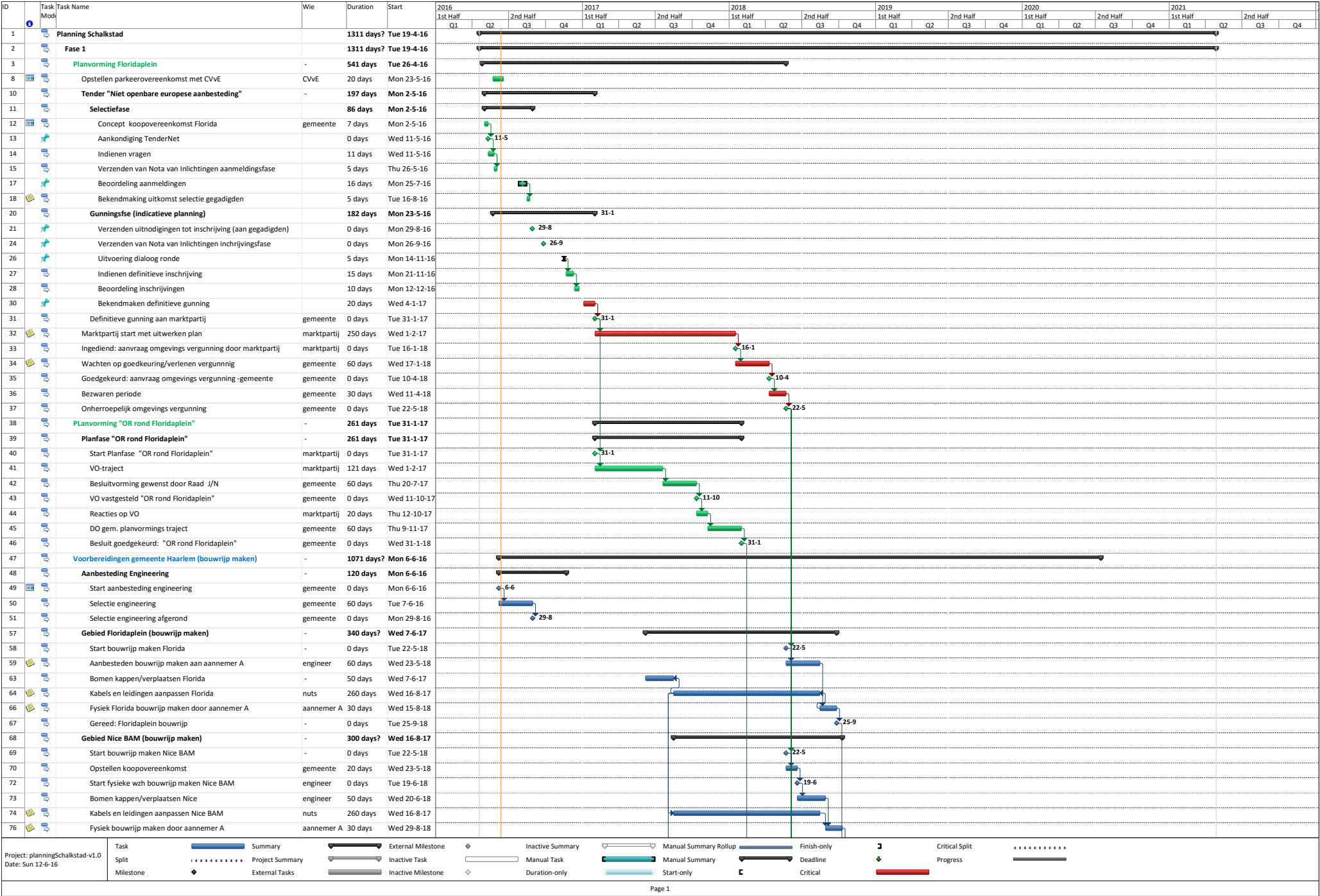


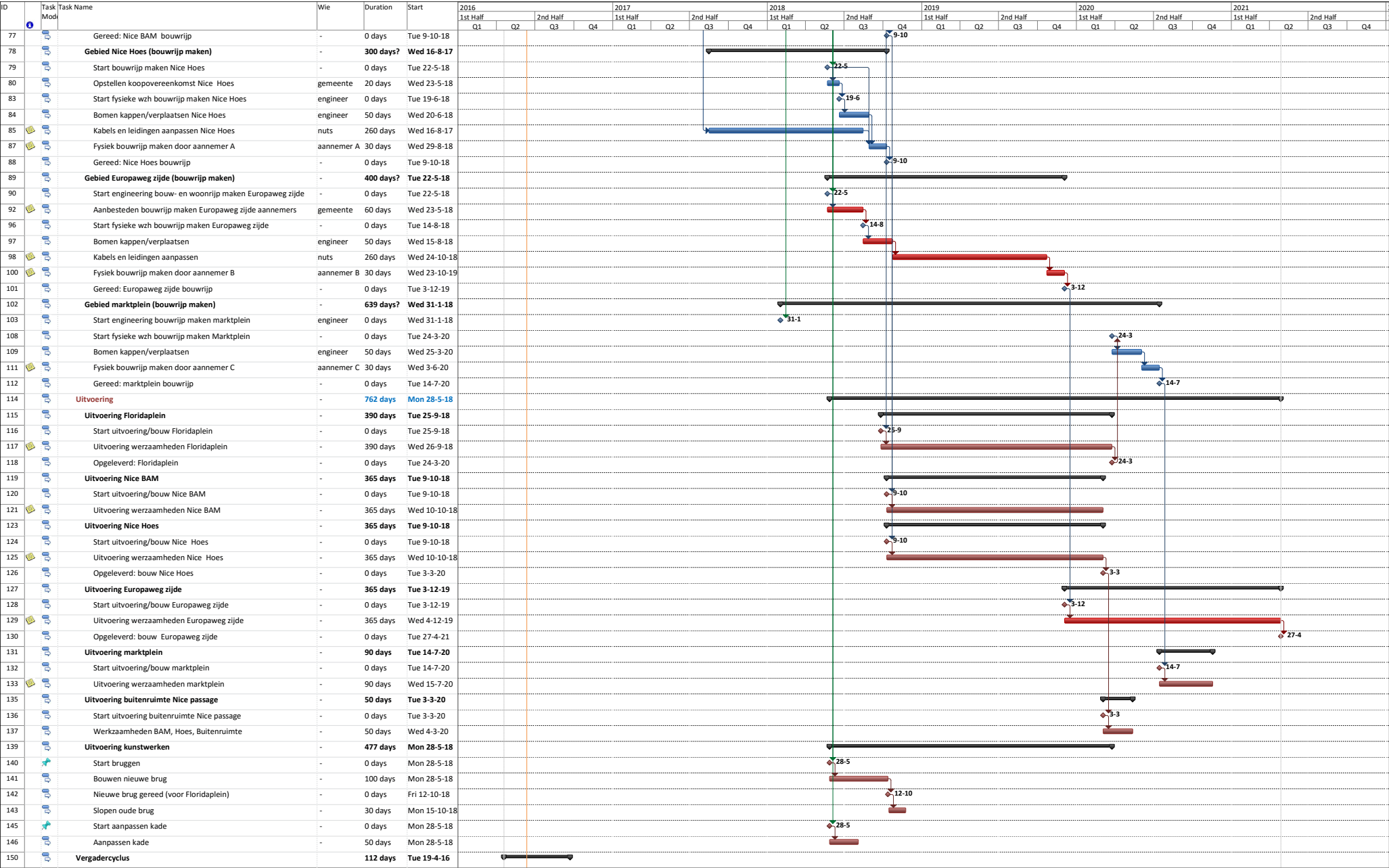
R. van Kampen

Cc: gemeente Haarlem, de heer M. Matthijsse

Bijlage 8

Planning





Project: planningschalkstad-v1.0
Date: Sun 12-6-16

Task

Split

Milestone

Summary

Project Summary

External Tasks

External Milestone

Inactive Task

Inactive Milestone

Inactive Summary

Manual Task

Duration-only

Manual Summary Rollup

Manual Summary

Start-only

Finish-only

Deadline

Critical

Critical Split

Progress