

PARKEEROVEREENKOMST SCHALKSTAD

Den Haag, 2 december 2017

INHOUD

Artikel 1. Definities	3
Artikel 2. Doel van de Overeenkomst	3
Artikel 3. Algemene uitgangspunten	4
Artikel 4. Financiële uitgangspunten	5
Artikel 5. Eigenarenoverleg	6
Artikel 6. Programma, planuitwerking, aanbesteding	7
Artikel 7. Verwerving medegerechtigdheid deel Nieuwe Parkeervoorzieningen en eigendomsverhoudingen parkeren	7
Artikel 8. Gebruik Parkeervoorzieningen CVvE door de Gemeente	8
Artikel 9. Integraliteit Parkeerexploitatie bestaande en Nieuwe Parkeervoorzieningen	8
Artikel 10. Beheer, regulier onderhoud, administratie, handhaving	10
Artikel 11. Staat van onderhoud, groot onderhoud	10
Artikel 12. Gezamenlijke overdracht Parkeervoorzieningen	11
Artikel 13. Tussentijdse evaluatie parkeersamenwerking	11
Artikel 14. Duur en beëindiging van de Overeenkomst	12
Artikel 15. Onvoorziene fiscale gevolgen	12
Artikel 16. Overdracht contractpositie	14
Artikel 17. Geschillen	14
Artikel 18. Slotbepalingen	14
Artikel 19. Eventuele toekomstige herontwikkeling	15
Artikel 20. Bijlagen	15

ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder J.K.N. 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 haar bestuurders H. Weidema en C.J. Hoes,

- hierna te noemen: "CVvE"

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

OVERWEGINGEN

- A. De bestaande Parkeervoorzieningen in het Projectgebied zijn deels in eigendom bij de Gemeente (maaiveld parkeren) en deels in eigendom bij de CVvE (gebouwd parkeren). Deze beide Parkeervoorzieningen worden momenteel door de Gemeente geëxploiteerd als overheid, waarbij de CVvE haar eigendommen aan de Gemeente ter beschikking heeft gesteld ten behoeve van die overheidsexploitatie. De huidige eigendomsverhouding van de Parkeervoorzieningen is weergegeven op de kaart van **bijlage 1**, te weten 588 parkeerplaatsen van de CVvE en 892 parkeerplaatsen van de Gemeente.
- B. De positieve resultaten uit de lopende parkeerexploitatie zijn/worden gereserveerd ten behoeve van de realisatie van de Nieuwe Parkeervoorzieningen, waarbij het aandeel van de CVvE in die reserve 40% is en het aandeel van de Gemeente daarin 60% bedraagt (conform het huidige aandeel van de respectievelijke Partijen in de totale parkeervoorzieningen).
- C. Een deel van de reeds bestaande maaiveld Parkeervoorzieningen zal worden benut voor gronduitgifte om nieuw commercieel vastgoed te realiseren. Dit leidt ertoe dat (voor onder andere het nieuwe commerciële vastgoed) Nieuwe Parkeervoorzieningen moeten worden gerealiseerd, deels ter compensatie van de parkeerplaatsen die door de gronduitgifte verloren gaan.
- D. De Gemeente en de CVvE hebben in april 2013 een Basisovereenkomst vastgesteld waarin zij afspraken hebben gemaakt over de voornoemde (her)ontwikkeling van het Projectgebied. Als bijlage bij deze Basisovereenkomst hoort een notitie waarin zij ter aanvulling op de Parkeerovereenkomst uit 2007 uitgangspunten hebben vastgelegd over de huidige (exploitatie van de) Parkeervoorzieningen in het Projectgebied en over de inzet van de daaruit voortvloeiende financiële middelen voor het Project, waaronder het hiervoor onder B genoemde uitgangspunt.
- E. In de Overgangsovereenkomst zijn Partijen overeengekomen om een Samenwerkingsovereenkomst en een (nieuwe) Parkeerovereenkomst te sluiten en dat in ieder geval tot aan het moment van start bouw van de Nieuwe Parkeervoorzieningen de vigerende parkeerafspraken in stand blijven.
- F. Voorliggende overeenkomst is de nieuwe Parkeerovereenkomst waarin Partijen hun onderlinge afspraken uitwerken aangaande de (exploitatie van de) bestaande en Nieuwe Parkeervoorzieningen. Partijen wensen onder meer de door hen beoogde rol-, taak-, risico- en kostenverdeling aangaande het parkeren vast te leggen. Uitgangspunt daarbij is dat Partijen nieuwe afspraken wensen vast te leggen over de toekomstige exploitatie van de Parkeervoorzieningen vanaf het moment dat de start van de realisatie van de Nieuwe Parkeervoorzieningen is aangevangen.
- G. Een en ander hangt samen met de in de Samenwerkingsovereenkomst gemaakte afspraken over hun samenwerking bij de uitbreiding/herontwikkeling van het Winkelcentrum c.q. het Projectgebied.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGESKOMEN 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 Parkeervereenkomst.
<u>Bijlage:</u>	Een bijlage behorend bij en onderdeel uitmakend van deze Parkeervereenkomst.
<u>Eigenarenoverleg</u>	Dit betreft het overlegorgaan dat wordt ingericht tussen Gemeente en CVvE als eigenaren van de Parkeervoorzieningen.
<u>Groot onderhoud</u>	Het onderhoud aan het casco (constructie) en de duurzaam daarmee verbonden technische installaties een en ander conform meerjarenonderhoudsplan.
<u>Nieuwe Parkeervoorzieningen:</u>	De nieuw te realiseren gebouwde Parkeervoorzieningen in het Projectgebied, welke qua realisatie en constructie onderdeel uit gaan maken van het nieuw te realiseren commerciële vastgoed en welke in gedeelde gerechtigheid van Partijen komen.
<u>Overgangsovereenkomst:</u>	De 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 (bijlage 2).
<u>Parkeerexploitatie</u>	De integrale, geconsolideerde parkeerexploitatie van alle Parkeervoorzieningen (zowel de bestaande als de nieuwe) in het Projectgebied.
<u>Parkeervereenkomst:</u>	De onderhavige overeenkomst, verband houdende met de Samenwerkingsovereenkomst.
<u>Parkeervoorzieningen:</u>	De drie te onderscheiden doch samenhangende Parkeervoorzieningen in het Projectgebied, te weten (1) het bestaande maaiveldparkeren in eigendom van de Gemeente, (2) het bestaande gebouwd parkeren in eigendom van de CVvE en (3) de Nieuwe Parkeervoorzieningen.
<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 integraal te benaderen deelgebieden/deelprojecten: het Floridaplein, de Nice Passage en de Europaweg. De Nieuwe Parkeervoorzieningen zullen ook in deze Eerste Fase worden gerealiseerd, te weten in het deelgebied Floridaplein.
<u>Samenwerkingsovereenkomst:</u>	De Samenwerkingsovereenkomst Schalkstad d.d. 10 december 2016, waarin Partijen hun onderlinge afspraken hebben vastgelegd over hun verdere samenwerking bij het Project.

Artikel 2. Doel van de Overeenkomst

Doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de onderlinge afspraken en verhoudingen tussen Partijen aangaande het parkeren in het Projectgebied, waaronder in ieder geval:

- de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling aangaande het parkeren in het Projectgebied;
- de juridische vormgeving tussen Partijen van de (exploitatie van de) Parkeervoorzieningen;
- de beschikbaarstelling van de Parkeervoorzieningen door de Gemeente en CVvE;
- de realisatie van de Nieuwe Parkeervoorzieningen;
- de verwerving van gerechtigheid van (een deel van) de Nieuwe Parkeervoorzieningen door de CVvE van de Gemeente;
- de eigendomsverhoudingen van de Parkeervoorzieningen in het Projectgebied na realisatie;

- g. de (wijze van) exploitatie van zowel de bestaande als de Nieuwe Parkeervoorzieningen;
 - h. de afstemming tussen de drie te onderscheiden Parkeervoorzieningen in het Projectgebied;
 - i. het toekomstige beheer en onderhoud van de Parkeervoorzieningen;
 - j. het regelen van de verhouding tussen de Parkeerovereenkomst en de Samenwerkingsovereenkomst;
 - k. het maken van afspraken over de fiscale aspecten van de onderhavige parkeersamenwerking.
- een en ander conform hetgeen zoals overeengekomen in de onderhavige Overeenkomst.

Artikel 3. Algemene uitgangspunten

- 3.1 Deze Parkeerovereenkomst geldt als enige juridische verhouding tussen Partijen aangaande het parkeren in het Projectgebied. Alle in het verleden gemaakte afspraken tussen Partijen aangaande het parkeren in het Projectgebied komen met de aanvang van de realisatie van de Nieuwe Parkeervoorzieningen te vervallen, behoudens de historische afspraken waarover Partijen in deze Parkeerovereenkomst expliciet anders overeenkomen zijn (zoals het in Artikel 8 bepaalde). Partijen verklaren – indien en voor zover die nog van kracht is – met de ondertekening van deze Parkeerovereenkomst de eerdere parkeerovereenkomst(en) en parkeerafspraken voor geëindigd. Partijen verlenen elkaar over en weer finale kwijting voor de uit die overeenkomst(en) voortvloeiende verplichtingen. Een en ander geldt onverminderd de afspraken over de tot aan het moment van start realisatie van de Nieuwe Parkeervoorzieningen opbouwen van de in Artikel 4 lid 1 bedoelde reserve.
- 3.2 Algemene uitgangspunten aangaande de rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling tussen Partijen bij de uitvoering van deze Parkeerovereenkomst zijn dat:
- de Gemeente haar bestaande maaiveld Parkeervoorzieningen deels zal inzetten ten behoeve van de uitbreiding van het Winkelcentrum en de Gemeente als aanbestedende dienst optreedt voor de aanbesteding van onder meer de realisatie van de Nieuwe Parkeervoorzieningen. De Gemeente zal de Nieuwe Parkeervoorzieningen in (gedeeld) eigendom nemen. De Gemeente zal tevens het restant van de maaiveld Parkeervoorzieningen beschikbaar houden ten behoeve van het Winkelcentrum, met uitzondering van de Parkeervoorzieningen op het Marktpllein, dat na realisatie van de nieuwe parkeervoorziening zal worden vrijgemaakt van parkeren. Daarnaast heeft de Gemeente haar publiekrechtelijke rol en taak aangaande het parkeren in het Projectgebied; en
 - de CVvE haar bestaande Parkeervoorzieningen (gebouwd parkeren) langjarig in een nader uit te werken juridische vorm ter beschikking zal (blijven) stellen ten behoeve van de Parkeerexploitatie, ter facilitering van het parkeren voor het Winkelcentrum en de Nieuwe Parkeervoorzieningen in (gedeeld) eigendom zal nemen en in zal zetten ter facilitering van het parkeren voor het Winkelcentrum door deze eveneens langjarig in een nader uit te werken juridische vorm ter beschikking te stellen ten behoeve van de Parkeerexploitatie. De CVvE is hiertoe bereid vanwege haar belang bij het optimaal faciliteren van haar bezoekers/klanten middels voldoende Parkeervoorzieningen tegen een zo laag mogelijk tarief; en
 - Partijen maken tot slot gezamenlijk afspraken over het aanbesteden van het reguliere/dagelijkse beheer en onderhoud van alle Parkeervoorzieningen.
- Een en ander zoals nader uitgewerkt in het vervolg van deze Parkeerovereenkomst.
- 3.3 Bij de uitvoering van deze Overeenkomst geldt als uitgangspunt de inhoud van de volgende documenten:
1. Onherroepelijk bestemmingsplan zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 22 september 2016, de inhoud daarvan bij Partijen genoegzaam bekend, en in het bijzonder de parkeerbalans die daar onderdeel van uitmaakt;
 2. Parkeerexploitatieopzet (**bijlage 3**);
 3. Jaarrekening 2015 Projectmaatschappij (**bijlage 4**);
 4. Vereffeningsverslag Projectmaatschappij (**bijlage 5**);
 5. Concept aanneemovereenkomst parkeren dd. 12-12-2017 (**bijlage 6**);
 6. Aanbestedingsdocument onderdeel parkeren (**bijlage 7**);

- 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.
- 3.4 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.
- 3.5 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.
- 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 Partijen zetten de afspraken die zij hebben gemaakt voorafgaand aan het sluiten van deze Parkeervereenkomst over het opbouwen van een gezamenlijke reserve ten behoeve van de investering in de Nieuwe Parkeervoorzieningen onverminderd voort tot aan het moment van de start van de realisatie van de Nieuwe Parkeervoorzieningen. De reeds conform die historische afspraken opgebouwde reserve en de tot en met het moment van start bouw van de Nieuwe Parkeervoorzieningen daaraan toe te voegen financiële middelen – afkomstig uit de parkeerexploitatie van de bestaande Parkeervoorzieningen in het Projectgebied, inclusief het aandeel van de CVvE – zullen met in achtneming van Artikel 15 worden ingezet ten behoeve van de realisatie van de Nieuwe Parkeervoorzieningen. De na start bouw binnenkomende parkeergelden en het deel van de bestaande reserve indien en voor zover dat hoger is dan de geraamde reserve conform de Parkeerexploitatieopzet (business case) van bijlage 3 zullen tot een minimum van € 250.000,- en tot een maximum van € 500.000,- worden aangewend voor de opbouw van de in Artikel 9 bedoelde nieuwe reserve en hebben geen invloed op de nieuwe eigendomsverhoudingen van Partijen in de Parkeervoorzieningen.
- 4.2 In mindering op de investering in de Nieuwe Parkeervoorzieningen komt de financiële bijdrage (exclusief BTW) die Ahold doet ten behoeve van de Nieuwe Parkeervoorzieningen, te weten een bijdrage ter hoogte van de daadwerkelijke stichtingskosten van 80 parkeerplaatsen, alsmede de bijdrage uit het investeringsfonds IP GOB.65 ter hoogte van € 1.600.000,-.
- 4.3 Gelet op het in de voorgaande leden bepaalde is uit de reserve en genoemde aanvullingen – in combinatie met een aanvullende investering door de Gemeente – een vast budget voor de Nieuwe Parkeervoorzieningen beschikbaar van circa € 6.000.000,- (exclusief BTW). Een en ander is gespecificeerd in het financiële overzicht dat als bijlage 4 bij deze Parkeervereenkomst is gevoegd.
- 4.4 De door Partijen ter uitvoering van de Parkeervereenkomst te maken eigen (apparaats)kosten zijn voor rekening van de respectievelijke Partij, tenzij schriftelijk anders overeengekomen tussen Partijen. In het bijzonder geldt dit niet voor de door de Gemeente te maken VTU kosten

gerelateerd aan de realisatie van de Nieuwe Parkeervoorzieningen, welke voor rekening van de Parkeereexploitatie komen en welke door Partijen worden gefixeerd op een bedrag ter hoogte van € 69.836,80 conform de tussen Partijen afgestemde raming van bijlage 8.

- 4.5 Uitgangspunt is dat de Parkeereexploitatie te allen tijde minimaal budgettair neutraal verloopt. Indien dat niet mogelijk blijkt, zijn Partijen in gelijke mate verantwoordelijk voor het afdekken van eventuele tekorten. Beide Partijen geven gelet daarop beide een doorlopende garantie af voor 50% (c.q. conform de nieuwe eigendomsverhoudingen indien die nog wijzigen) van de eventuele tekorten (zijnde maximaal dat deel van de exploitatielasten) van de Parkeereexploitatie. De CVvE verstrekt deze garantie gelet op het belang dat zij hecht aan het optimaal faciliteren van haar bezoekers/klanten in de vorm van het beschikbaar houden van voldoende Parkeervoorzieningen. Deze garanties kunnen door degene die de Parkeereexploitatie voert worden ingeroepen op de momenten dat de opgebouwde reserve in een bepaald jaar onder het door Partijen overeengekomen minimum van € 250.000,- komt. Indien dat minimum op enig moment wordt bereikt, zijn Partijen verplicht om binnen drie maanden na dat moment het daarmee corresponderende bedrag onvoorwaardelijk aan de Parkeereexploitatie toe te voegen tot ten minste het minimale niveau van € 250.000,- weer is bereikt.

Ter meerdere zekerheid van de effectuering van voornoemde garantie verkrijgt de Gemeente een prioritaire beschikking over het deel van de reserve onder de ondergrens van € 250.000,- indien en zolang de CVvE haar deel niet heeft aangezuiverd conform voornoemde garantie. Deze prioritaire beschikking houdt in dat het betreffende bedrag ter vrije beschikking van de Gemeente staat.

- 4.6 Partijen zullen de Parkeerovereenkomst zodanig uitvoeren dat met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving een fiscaal en juridisch zo gunstig mogelijke positie en Parkeereexploitatie voor Partijen ontstaat. Indien zij op enige moment constateren dat de gemaakte afspraken niet op de fiscaal meest gunstige wijze functioneren, komen zij op vergelijkbare wijze als in Artikel 3 lid 6 omschreven tot een aanpassing van de alsdan geldende afspraken. Partijen komen alsdan een exploitatie overeen waarbij de kosten van belastingen (voor Partijen) zo beperkt mogelijk zijn.

Artikel 5. Eigenarenoverleg

- 5.1 Partijen richten zo spoedig mogelijk na het sluiten van deze Parkeerovereenkomst een Eigenarenoverleg in. Binnen dat Eigenarenoverleg voeren Partijen gelet op hun gezamenlijke/gedeelde eigendomsposities in het Projectgebied afstemming over de Parkeereexploitatie, de administratie, en het beheer en onderhoud van alle Parkeervoorzieningen in het Projectgebied.
- 5.2 Binnen voornoemd Eigenarenoverleg voeren Partijen regelmatig naar behoefte overleg over de onderwerpen zoals vastgelegd in deze Parkeerovereenkomst. Partijen voeren in dit kader minimaal twee keer per jaar overleg, waarbij in ieder geval de volgende onderwerpen aan de orde komen:

Voorjaarsoverleg:

- Vaststellen van de jaarrekening vorig boekjaar;
- Bestemming eventuele positieve resultaten vorig boekjaar;
- Onderzoeken van de mogelijkheden om de Parkeereexploitatie bij te stellen, waaronder het eventueel aanpassen van de parkeertarieven;
- Bespreken lopende zaken.

Najaarsoverleg:

- Vaststellen begroting voor het komende boekjaar;
- Vaststellen parkeertarief voor de komende 12 maanden;
- Bespreken lopende zaken.

- 5.3 Aan het Eigenarenoverleg neemt namens elk der Partijen één vertegenwoordiger van het bestuur deel, ondersteund door één of meerdere in- dan wel externe adviseurs. Indien dat opportuun wordt geacht, kunnen (tijdelijke) gezamenlijke werkgroepen worden opgericht belast met een specifieke taak of specifiek thema.

- 5.4 Partijen gaan bij de besluitvorming binnen het eigenarenoverleg uit van gelijkwaardigheid van stemmen, onverminderd het in Artikel 3 lid 5 bepaalde.
- 5.5 Het voorzitterschap en het secretariaat rouleren tussen Partijen. Van alle overleggen die worden gevoerd, worden notulen met bijbehorende besluitenlijsten gemaakt die telkens in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld.

Artikel 6. Programma, planuitwerking, aanbesteding

- 6.1 Partijen voorzien na uitvoering van het Project op basis van de huidige parkeerbalans ten minste het volgende parkeerprogramma:
- a. Ten minste 204 parkeerplaatsen in de vorm van maaiveld parkeren;
 - b. Ten minste 588 parkeerplaatsen in de vorm van gebouwd parkeren in de bestaande gebouwde parkeervoorziening;
 - c. Ten minste 600 parkeerplaatsen c.q. Nieuwe Parkeervoorzieningen in de vorm van gebouwd parkeren;
 - d. De bij de Nieuwe Parkeervoorzieningen behorende gemeenschappelijke voorzieningen.
- 6.2 De vormgeving van de Nieuwe Parkeervoorzieningen is in grote mate afhankelijk van de vormgeving van het nieuwe commerciële vastgoed in het Projectgebied en de wijze van integratie daarvan in dat nieuwe vastgoed.
- 6.3 De Gemeente heeft de realisatie van de Nieuwe Parkeervoorzieningen als aanbestedende dienst Europees aanbesteed.
- 6.4 Indien het op basis van voornoemde aanbesteding tot een gunning komt, fungeert de Gemeente als opdrachtgever voor de realisatie van de Nieuwe Parkeervoorzieningen.

Artikel 7. Verwerving medegerechtigdheid deel Nieuwe Parkeervoorzieningen en eigendomsverhoudingen parkeren

- 7.1 De CVvE verplicht zich op voorhand tot verwerving tegen kostprijs (zijnde € 10.000,- per parkeerplaats, te vermeerderen met eventueel wettelijk verschuldigde btw) van een onverdeeld aandeel in de eigendom van de Nieuwe Parkeervoorzieningen van de Gemeente ter grootte van het aandeel van de CVvE in het totale budget voor de Nieuwe Parkeervoorzieningen van € 6.000.000,-, welk aandeel wordt gebaseerd op het deel van de opgebouwde reserve als bedoeld in Artikel 4 lid 1 dat de CVvE toekomt (na de aftrek van belastingen zoals beschreven in Artikel 15). Partijen verplichten zich op voorhand om alle rechtshandelingen te verrichten zodat CVvE overeenkomstig het voorgaande een onverdeeld aandeel in de eigendom van de Nieuwe Parkeervoorzieningen zal verwerven. De indien en voor zover aan de orde wegens die verwerving wettelijk verschuldigde BTW zal door de Gemeente aan de CVvE door middel van een factuur in rekening worden gebracht. De CVvE zal die eventueel verschuldigde BTW betalen vanuit (haar aandeel in) de opgebouwde reserve in het geval die eventuele BTW niet in vooraf trek genomen kan worden, waarmee haar aandeel in de Nieuwe Parkeervoorzieningen alsdan kleiner wordt. Indien die eventuele BTW door de CVvE wel in vooraf trek genomen kan worden, zal de alsdan te betalen BTW niet uit de opgebouwde reserve worden voldaan, maar zal deze apart door de CVvE worden betaald, in welk geval dit geen gevolgen heeft voor het aandeel van de CVvE in de Nieuwe Parkeervoorzieningen.
- 7.2 De gronden waarop de Nieuwe Parkeervoorzieningen zijn voorzien zullen mede met het oog op voornoemde verwerving door de CVvE voor rekening van de Gemeente op voorhand worden gesplitst. Partijen bepalen gezamenlijk de wijze van splitsing en zullen in dit kader gezamenlijk de concept splitsingsreglementen, –akten en –tekeningen voor de appartementsrecht(en) parkeren (laten) vervaardigen.
- 7.3 De CVvE is voor de verwerving tegen voornoemd kostprijs van een onverdeeld aandeel in de eigendom (appartementsrechten) van de Nieuwe Parkeervoorzieningen als bijdrage haar aandeel in de opgebouwde reserve als bedoeld in Artikel 4 lid 1 (na aftrek van belastingen zoals beschreven in Artikel 15) verschuldigd aan de Gemeente. Indien en voor zover aan de orde

wordt voornoemde kostprijs verhoogd met de op dat moment wettelijk daarover verschuldigde BTW. De indien en voor zover aan de orde daarmee verband houdende kosten, waaronder het eventuele notariële honorarium en het kadastrale recht, zijn niet inbegrepen in voornoemde kostprijs en komen ten laste van (het aandeel van de CVvE in) de opgebouwde reserve. en leiden derhalve tot een kleiner aandeel van de CVvE in de Nieuwe Parkeervoorzieningen.

- 7.4 De Gemeente verleent de CVvE kwijting voor betaling van of bijdrage in voornoemde kostprijs voor het door de CVvE te verwerven deel van de Nieuwe Parkeervoorzieningen vanwege het door de CVvE met de ondertekening van deze Parkeerovereenkomst aan de Gemeente – met inachtneming van de fiscale kosten als bedoeld in Artikel 15 – ter vrije beschikking stellen van het aandeel van de CVvE in de opgebouwde reserve als bedoeld in Artikel 4 lid 1.
- 7.5 De verwerving door de CVvE van voornoemd aandeel in de Nieuwe Parkeervoorzieningen vindt plaats uiterlijk direct nadat de Nieuwe Parkeervoorzieningen zijn opgeleverd.
- 7.6 De exacte eigendomsverhoudingen in de Parkeervoorzieningen zullen na bouwkundige oplevering van de Nieuwe Parkeervoorzieningen doch voorafgaand aan voornoemde levering van het (onverdeeld aandeel in het) appartementsrecht definitief door Partijen worden vastgesteld en schriftelijk worden vastgelegd, op basis van het aandeel van de CVvE in de totale investering in de Nieuwe Parkeervoorzieningen met inachtneming van het hierna in Artikel 15 bepaalde.

Artikel 8. Gebruik Parkeervoorzieningen CVvE door de Gemeente

- 8.1 De CVvE zal zowel haar bestaande gebouwde Parkeervoorzieningen als haar (onverdeeld aandeel in het) appartementsrecht in de Nieuwe Parkeervoorzieningen langjarig – in beginsel voor 40 jaar – ter beschikking stellen ten behoeve van de Parkeerexploitatie. De CVvE is hiertoe bereid gelet op het belang dat zij hecht aan het optimaal faciliteren van haar bezoekers/klanten in de vorm van het beschikbaar houden van voldoende Parkeervoorzieningen en een zo laag mogelijk parkeertarief.
- De Gemeente zal zowel haar maaiveld parkeerplaatsen als haar (onverdeeld aandeel in het) appartementsrecht in de Nieuwe Parkeervoorzieningen langjarig – in beginsel voor 40 jaar – ter beschikking stellen ten behoeve van de Parkeerexploitatie.
- 8.2 De wijze waarop Partijen hun Parkeervoorzieningen als bedoeld in het vorige lid ter beschikking stellen ten behoeve van de Parkeerexploitatie vindt plaats in een nader in onderling overleg te bepalen juridische vorm en onder nader in onderling overleg uit te werken voorwaarden. Partijen zullen die vorm en voorwaarden zo spoedig mogelijk na het sluiten van deze Parkeerovereenkomst uitwerken en vastleggen in een separate (huur- c.q. gebruiks)overeenkomst met inachtneming van en in aanvulling op deze Parkeerovereenkomst. Die aanvullende (huur-/gebruiks)overeenkomst dient uiterlijk te zijn gesloten op het moment dat de Nieuwe Parkeervoorzieningen gereed zijn voor gebruik.
- 8.3 Tot het moment dat Partijen de in het vorige lid bedoelde aanvullende (huur-/gebruiks)overeenkomst hebben gesloten – waartoe Partijen zich tot het uiterste zullen inspannen om die zo spoedig mogelijk te sluiten – vindt de terbeschikkingstelling door de CVvE van haar Parkeervoorzieningen plaats conform de historische afspraken tussen Partijen zoals die golden voorafgaand aan het moment van sluiten van deze Parkeerovereenkomst. Indien Partijen geen overeenstemming weten te bereiken over de vorm en/of voorwaarden van die aanvullende (huur-/gebruiks)overeenkomst blijven de historische afspraken – te weten dat de CVvE recht heeft op een naar rato van de eigendomsverhoudingen evenredig deel van de parkeerreserve – onverkort voor onbepaalde tijd van kracht, indien en voor zover Partijen niet schriftelijk anders overeenkomen.

Artikel 9. Integraliteit Parkeerexploitatie bestaande en Nieuwe Parkeervoorzieningen

- 9.1 Uiterlijk op het moment van eerste ingebruikname van de Nieuwe Parkeervoorzieningen wordt een definitieve keuze gemaakt aangaande het te hanteren parkeerregime en de bijbehorende parkeerinstallaties. Partijen zullen ter zake van de fiscale aspecten van deze keuze afstemmen

met de Belastingdienst. Vertrekpunt voor die afstemming met de Belastingdienst is gezamenlijk eigendom van de Nieuwe Parkeervoorzieningen, in een nader te bepalen verhouding, afhankelijk van onder meer de exacte fiscale consequenties daarvan. Na afstemming met de belastingdienst bepalen Partijen bij unanimiteit de vormgeving van de Parkeerexploitatie. De keuze wordt door Partijen gemaakt met inachtneming in samenhang van de volgende factoren, waarbij aan de eerder genoemde factoren (te beginnen bij a) globaal genomen een zwaarder belang wordt gehecht door Partijen:

- a. De fiscale houdbaarheid en toekomstbestendigheid daarvan;
- b. Het optimaal faciliteren van bezoekers van het winkelcentrum in termen van parkeertarieven en gebruiksgemak;
- c. De flexibiliteit bij het in de toekomst vaststellen en aanpassen van de parkeertarieven;
- d. De financiële voor- en nadelen voor de Parkeerexploitatie.

Ten bate van de integrale Parkeerexploitatie komen alle geïncasseerde parkeergelden. De kosten ter zake van de Parkeerexploitatie, inclusief de overhead kosten, komen ten laste van de Integrale Parkeerexploitatie. Als kostenpost ten laste van de integrale Parkeerexploitatie komen in ieder geval ook de volgende posten:

- a. De kosten van belastingrente als gevolg van een eventueel BTW nadeel c.q. de wijziging van het fiscale regime;
- b. De met de (bestaande en nieuwe) Parkeervoorzieningen in het Projectgebied samenhangende externe kosten;
- c. De kosten zoals hierna in Artikel 10 omschreven;
- d. De wettelijk verschuldigde omzetbelasting, niet aftrekbare/niet compensabele omzetbelasting, fiscale boetes en fiscale rente;
- e. De onroerende zaak belasting (OZB) van de Parkeervoorzieningen.

9.2 Met het oog op het ook op de lange termijn optimaal kunnen blijven faciliteren van de bezoekers van het Projectgebied zal de integrale Parkeerexploitatie voor onbepaalde tijd worden gevoerd op basis van het principe van een budgettair neutraal exploitatieresultaat. Dat houdt in dat sprake is van één totaalexploratie voor de te onderscheiden Parkeervoorzieningen in het Projectgebied, waarbij de resultaten van de te onderscheiden Parkeervoorzieningen worden geconsolideerd, zodanig dat één eindresultaat van de totale integrale Parkeerexploitatie ontstaat. Een en ander houdt in dat eventuele positieve resultaten uit de integrale Parkeerexploitatie slechts op één van de volgende limitatieve wijzen zullen worden ingezet en in beginsel nimmer zullen worden uitgekeerd, waarbij sprake is van een volgordelijkheid:

1. Opbouw c.q. instandhouding van de hierna benoemde integrale reserve/buffer, totdat het overeengekomen maximum ter grootte van € 500.000,- is bereikt;
2. Indien op enig moment de maximale buffer/reserve is bereikt, verlaging van de parkeertarieven, met dien verstande dat de parkeertarieven altijd hoog genoeg moeten zijn en blijven om de vaste exploitatielasten van de Parkeerexploitatie te kunnen dragen; en/of
3. Indien een verlaging van de parkeertarieven niet opportuun of mogelijk wordt geacht door Partijen, een (gedeeltelijke) uitkering aan Partijen naar rato van de verhouding waarin zijn gerechtigd zijn in de buffer, doch niet eerder dan nadat Partijen zich hebben vergewist van de fiscale gevolgen van een eventuele uitkering.

9.3 Indien de integrale Parkeerexploitatie in een bepaald boekjaar een geconsolideerd tekort laat zien en:

1. er in de Parkeerexploitatie geen/onvoldoende buffer/reserve beschikbaar is om dit tekort te dekken; en
2. een verhoging van de parkeertarieven naar verwachting niet zal leiden tot het (geheel) oplossen van het tekort;

dan zullen Partijen het (resterende) tekort aanzuiveren, conform het in Artikel 4 lid 5 bepaalde.

9.4 Er zal te allen tijde een integrale buffer/reserve voor financiële tegenvallers aangehouden worden in de Parkeerexploitatie. Deze zal evenwel nimmer hoger zijn dan maximaal € 500.000,-.

- 9.5 Een eventueel geconsolideerd (voor het totale Projectgebied) batig saldo van een bepaald boekjaar zal in beginsel eerst worden ingezet om de in het vorige lid genoemde buffer te creëren, in stand te houden en te verhogen tot het overeengekomen maximum. Als de buffer het voornoemde maximum heeft bereikt, zal het parkeertarief voor het daaropvolgende boekjaar worden verlaagd (onverminderd het in Artikel 3 lid 5 bepaalde).
- 9.6 Indien de Parkeerexploitatie in een bepaald boekjaar een tekort laat zien, zal het parkeertarief voor het volgende boekjaar dusdanig worden verhoogd dat dit naar verwachting voor het volgende boekjaar een budgettair neutrale exploitatie oplevert (onverminderd het in Artikel 3 lid 5 bepaalde).

Artikel 10. Beheer, regulier onderhoud, administratie, handhaving

- 10.1 Na oplevering van de Nieuwe Parkeervoorzieningen besteden Partijen gezamenlijk het beheer en het reguliere, kleine onderhoud van alle Parkeervoorzieningen in het Projectgebied integraal langjarig aan, teneinde het beheer en onderhoud op een zo efficiënt mogelijke wijze te laten uitvoeren door een externe, deskundige partij. Daarbij onderzoeken Partijen nadrukkelijk de optie om tevens andere zaken in het Projectgebied tegelijkertijd mee aan te besteden, zoals het beheer en onderhoud van de openbare ruimte in het Projectgebied en/of het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten in het winkelcentrum, waarbij zij alsdan nadere afspraken maken over de verdeling van de daarmee gemoeide kosten.
- 10.2 De jaarlijkse exploitatielasten van alle Parkeervoorzieningen in het Projectgebied, waaronder de jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten die voortkomen uit de in het vorige lid genoemde aanbesteding, zijn een kostenpost in de Parkeerexploitatie en komen daarmee ten laste van de ingekomen parkeergelden.
- 10.3 De administratie van de Parkeerexploitatie en het opstellen van de jaarrekening zullen worden uitbesteed aan een ter zake deskundige externe partij. Volledige transparantie van de administratie voor beide Partijen is daarbij het uitgangspunt. De kosten daarvan komen ten laste van de Parkeerexploitatie.
- 10.4 Voor de eventuele handhaving voor alle Parkeervoorzieningen in het Projectgebied worden geen kosten in de Parkeerexploitatie opgenomen. Indien handhaving aan de orde is dient die zichzelf te financieren vanuit de opgelegde parkeersancties.
- 10.5 De exploitatielasten van de in Artikel 6 lid 1 sub d bedoelde bijkomende voorzieningen komen als onderdeel van de appartementsrechten parkeren ten laste van de Parkeerexploitatie, na aftrek van de VvE bijdrage door andere gebruikers van de betreffende voorzieningen.

Artikel 11. Staat van onderhoud, groot onderhoud

- 11.1 Op het moment van oplevering van de Nieuwe Parkeervoorzieningen treden Partijen in overleg over de huidige en gewenste staat van onderhoud van de overige parkeervoorzieningen en de direct aangrenzende buitenruimte.
- 11.2 Met inachtneming van de uitkomsten van het in het vorige lid bedoelde overleg maken Partijen, indien en voor zover zij dat nodig achten, in goed onderling overleg nadere schriftelijke afspraken over het ambitieniveau aangaande de gewenste kwaliteit en staat van onderhoud van de bestaande Parkeervoorzieningen.
- 11.3 Het Groot Onderhoud van de respectievelijke Parkeervoorzieningen alsmede het economisch risico van de Parkeervoorzieningen blijft voor rekening van de respectievelijke eigenaren. De betreffende eigenaar zal tijdig voor zijn eigen rekening het benodigde Groot Onderhoud aan de bij hem in eigendom zijnde Parkeervoorzieningen (doen) uitvoeren. Het Groot Onderhoud van de Nieuwe Parkeervoorzieningen wordt derhalve door Partijen gezamenlijk ieder voor hun eigen (aan)deel gedragen.
- 11.4 Onder meer gelet op de in het vorige lid bedoelde Groot Onderhoudsverplichtingen zullen Partijen ieder voor zich een eigen los van de Parkeerexploitatie staande voorziening opbouwen voor toekomstige investeringen in hun eigendommen.

Artikel 12. Gezamenlijke overdracht Parkeervoorzieningen

- 12.1 Partijen kunnen slechts met wederzijds goedvinden gezamenlijk (hun (onverdeeld aandeel in het) appartementsrecht in) de Parkeervoorzieningen integraal overdragen aan een derde c.q. bezwaren met zakelijke en/of gebruiksrechten. Indien zij daartoe overgaan, is ieder der Partijen conform zijn eigendomsaandeel in de Parkeervoorzieningen gerechtigd in de koopsom.
- 12.2 Indien het tot een gezamenlijke verkoop komt op basis van het onderhavige Artikel, bepalen Partijen gezamenlijk hoe om te gaan met de op dat moment opgebouwde reserve in de Parkeerexploitatie.
- 12.3 Het is Partijen niet toegestaan om gedurende de looptijd van deze Overeenkomst separaat hun eigen deel van de eigendomspositie en/of (onverdeeld aandeel in het) appartementsrecht in de Parkeervoorzieningen in het Projectgebied over te dragen aan een derde, behoudens het hierna in Artikel 13 bepaalde.

Artikel 13. Tussentijdse evaluatie parkeersamenwerking

- 13.1 Elke tien jaar gerekend vanaf het moment van totstandkoming van deze Parkeerovereenkomst vindt er een evaluatie plaats waarbij Partijen zullen evalueren of de door Partijen met deze Overeenkomst en de Parkeerexploitatie nagestreefde doelstellingen naar verwachting worden behaald.
- 13.2 Indien één of beide Partijen van oordeel is/zijn dat de Parkeerovereenkomst niet naar behoren functioneert om de nagestreefde doelstellingen te bereiken, spannen Partijen zich tot het uiterste in om tot zodanige aanpassing c.q. aanvulling van deze Parkeerovereenkomst te komen dat deze wel optimaal kan functioneren. Daar kan tevens uitkomen dat een andere wijze van exploiteren moet worden gekozen.
- 13.3 Indien Partijen het niet eens worden over een aanpassing/aanvulling van deze Parkeerovereenkomst als bedoeld in het vorige lid, dan onderzoeken zij gezamenlijk de mogelijkheden om tot een gezamenlijke verkoop van (een deel van) de nieuwe Parkeervoorzieningen te komen.
- 13.4 Komen Partijen evenmin tot een oplossing voor verkoop van de nieuwe Parkeervoorzieningen, dan zullen Partijen gezamenlijk een onafhankelijke deskundige aanwijzen die met inachtneming van de gerechtvaardigde belangen van beide Partijen een bindend advies uitbrengt over het vervolg van de samenwerking tussen Partijen op basis van deze Parkeerovereenkomst. Die onafhankelijke deskundige kan daarbij een advies uitbrengen voor één van de volgende scenario's:
- Voortzetting van de huidige Parkeerovereenkomst met daarbij een aantal concrete wijzigingsvoorstellen om deze beter te laten functioneren;
 - Uitkoop van één der Partijen van het aandeel in de Nieuwe Parkeervoorzieningen door de ander tegen een door de onafhankelijke deskundige te bepalen marktconforme vergoeding op basis van de uitgangspunten van deze Parkeerovereenkomst;
 - Gezamenlijke verkoop van de Nieuwe Parkeervoorzieningen aan een derde tegen een door de onafhankelijke deskundige te bepalen marktconforme vergoeding op een door de onafhankelijke deskundige te bepalen wijze;
 - Ontbinding van de onderhavige Parkeerovereenkomst en splitsing van de integrale Parkeerexploitatie, zonder uitkoop of verkoop, waarbij concreet advies wordt uitgebracht over de wijze van samenwerking na ontbinding/splitsing;
 - Aanbiedingsverplichting van ofwel de Gemeente aan de CVvE ofwel de CVvE aan de Gemeente tegen een door de onafhankelijke deskundige te bepalen marktconforme vergoeding op een door de onafhankelijke deskundige te bepalen wijze.

Artikel 14. Duur en beëindiging van de Overeenkomst

- 14.1 Deze Overeenkomst treedt in werking op het moment dat deze rechtsgeldig is ondertekend door beide Partijen.
- 14.2 Deze Overeenkomst duurt in beginsel voor onbepaalde tijd voort, doch niet langer dan dat de investeringen in de Nieuwe Parkeervoorzieningen volledig zijn afgeschreven (te weten 40 jaar) of zijn opgehouden te bestaan. Een en ander geldt behoudens het in het vervolg van dit Artikel bepaalde.
- 14.3 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:
- a. niet uiterlijk vijf jaar nadat het bestemmingsplan voor het Projectgebied onherroepelijk is geworden de realisatie van het Project volledig is afgerond en er geen uitzicht meer is op realisatie binnen een redelijke termijn; en/of
 - b. de conform Artikel 6 lid 3 te organiseren aanbesteding niet tot definitieve gunning leidt; en/of
 - c. 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.
- 14.4 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.
- 14.5 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.
- 14.6 In geval van een ontbinding van deze Overeenkomst op grond van het in lid 3 sub a of b bepaalde, treden Partijen in overleg teneinde nieuwe parkeerafspraken te maken voor het Projectgebied, uitgaande van de op dat moment bestaande Parkeervoorzieningen. Indien Partijen er niet in slagen om binnen zes maanden na ontbinding van deze Parkeerovereenkomst tot nieuwe parkeerafspraken te komen, maken zij schriftelijke afspraken over de verdeling en uitbetaling van de op dat moment bestaande parkeerreserves.
- 14.7 In geval van een ontbinding op grond van het in lid 3 sub c bepaalde, heeft de Partij die de ontbinding inroept het recht om het aandeel in de Nieuwe Parkeervoorzieningen van de wederpartij tegen een vaste koopsom ter hoogte van het eigendomsaandeel van de betreffende Partij in hun initiële gezamenlijke investering van € 5.200.000,- minus de tot dat moment gedane afschrijvingen op die investering (exclusief de wettelijk daarover verschuldigde belastingen) te kopen.
- 14.8 De (tussentijdse) beëindiging van deze Overeenkomst heeft geen gevolgen voor de Samenwerkingsovereenkomst. Omgekeerd heeft de (tussentijdse) beëindiging van de Samenwerkingsovereenkomst evenmin gevolgen voor deze Overeenkomst.

Artikel 15. Onvoorziene fiscale gevolgen

- 15.1 Partijen zullen in onderling overleg de omzetbelastinggevolgen van de Parkeerexploitatie (van de bestaande en Nieuwe Parkeervoorzieningen) met de Belastingdienst afstemmen. Alvorens Partijen in overleg treden met de Belastingdienst over de Nieuwe Parkeervoorzieningen zullen Partijen eerst nog in onderling overleg de exacte juridische en fiscale vormgeving van de eigendomssituatie en exploitatie van de Nieuwe Parkeervoorzieningen nader vastleggen. Partijen streven er naar om de afstemming met de Belastingdienst voor oplevering van de Nieuwe Parkeergarage af te ronden en zullen voor de oplevering van de Nieuwe Parkeergarage een definitieve keuze voor de exacte juridische en fiscale vormgeving overeenkomen.

15.2 *Onvoorziene gevolgen m.b.t. het tijdvak tot oplevering Nieuwe Parkeervoorzieningen:*

Bij de afspraken zoals vastgelegd in de onderhavige Parkeervereenkomst zijn Partijen ervan uitgegaan dat:

- a. de CVvE geen Vennootschapsbelasting verschuldigd is over Parkeerexploitatie van bestaande Parkeervoorzieningen. Indien onverhoopt definitief vast zou komen te staan dat CVvE toch Vennootschapsbelasting verschuldigd was/is, dan komen Partijen reeds nu voor alsdan overeen dat het onvoorziene Vennootschapsbelastingnadeel alsmede eventueel verschuldigde boete en rente zal worden betaald van het deel van de opgebouwde reserve als bedoeld in Artikel 4 lid 1 dat de CVvE toekomt. Het aandeel van de CVvE in de opgebouwde reserve zal hierdoor verminderen waardoor de CVvE een evenredig kleiner onverdeeld aandeel in de eigendom (appartementenrechten) in de Nieuwe Parkeervoorzieningen zal verkrijgen.
- b. ter zake van de Parkeerexploitatie van bestaande Parkeervoorzieningen, btw geen kostenpost zal vormen. De fiscale kostenposten (zoals btw) inclusief boete en/of rente in verband met de Parkeerexploitatie van de bestaande Parkeervoorzieningen die een kostenpost blijken te zijn/te worden, zullen – ongeacht of die kosten opkomen bij Gemeente of CVvE – worden betaald van de opgebouwde reserve als bedoeld in Artikel 4 lid 1 hetgeen de facto betekent dat 60% van zo'n kostenpost ten laste van het aandeel van de Gemeente in de opgebouwde reserve komt en 40% ten laste het aandeel van de CVvE in de opgebouwde reserve. Partijen zullen elkaar zodanig tijdig informeren over dergelijke potentiële fiscale exploitatielasten, dat Partijen in de gelegenheid zijn om in onderling overleg te bepalen of en in hoeverre Partijen tegen de betreffende belasting tijdig in verweer zullen gaan. Het in dit onderdeel b bepaalde geldt slechts voor onverwachte btw nadelen over de in de huidige gezamenlijke parkeerexploitatie binnengekomen parkeergelden en niet voor individuele btw nadelen van Partijen die (zijn) ontstaan vanwege het al dan niet ten onrechte door hen individueel in vooraftrek gebrachte btw, welke individueel door de betreffende Partij gedragen zullen worden.

15.3 De eventueel niet aftrekbare/niet compensabele btw op de aanleg- aankoop- en investeringskosten voor de Nieuwe Parkeervoorzieningen worden (inclusief eventuele belastingrente en/of -boetes) – ongeacht of die btw kostenpost opkomt bij Gemeente of CVvE – betaald van de opgebouwde reserve als bedoeld in Artikel 4 lid 1, hetgeen de facto betekent dat 60% van zo'n kostenpost ten laste van het aandeel van de Gemeente in de opgebouwde reserve komt en 40% ten laste het aandeel van de CVvE in de opgebouwde reserve. Indien de opgebouwde reserve niet toereikend is zal de Gemeente het tekort aanvullen en de CVvE zal een evenredig kleiner onverdeeld aandeel in de eigendom (appartementenrechten) in de Nieuwe Parkeervoorzieningen verkrijgen.

15.4 In afwijking van het in de Artikelen 9.2 sub 1 en 9.4 bepaalde komen Partijen overeen dat zij een hogere buffer/reserve dan € 500.000,- zullen aanhouden voor onverwachte fiscale nadelen als bedoeld in Artikel 15.2 welke pas blijken nadat de oplevering van de Nieuwe Parkeervoorzieningen reeds heeft plaatsgevonden. Die hogere buffer wordt aangehouden tot uiterlijk vijf jaar na de totstandkoming van deze Parkeervereenkomst of zoveel eerder als duidelijk is dat er geen onverwachte fiscale nadelen als bedoeld in Artikel 15.2 meer zullen volgen. Indien een dergelijk onverwacht fiscaal nadeel zich voordoet, zal het meerdere van de reserve/buffer boven de € 500.000,- worden ingezet om dat fiscale nadeel te dekken, ongeacht bij welke Partij dat nadeel opkomt. Indien het meerdere van de reserve/buffer boven de € 500.000,- onverhoopt onvoldoende blijkt te zijn om het alsdan opkomende fiscale nadeel te dekken, treden Partijen in overleg teneinde daar een oplossing voor te vinden. Bij dat overleg is dan het uitgangspunt dat dergelijke eventuele fiscale nadelen worden opgevangen in de Parkeerexploitatie waarbij het fiscaal meest optimale resultaat voor de Parkeerexploitatie leidend is voor het bepalen van de juiste oplossing.

Artikel 16. Overdracht contractpositie

Partijen zijn niet gerechtigd hun rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de wederpartij.

Artikel 17. Geschillen

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

Artikel 18. Slotbepalingen

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

en/of adviseurs, mits die leden/adviseurs zich vooraf schriftelijk akkoord hebben verklaard met de geheimhouding van de betreffende informatie.

Artikel 19. Eventuele toekomstige herontwikkeling

De door de Gemeente ten behoeve van deze POK in stand te houden 202 maaiveld parkeerplaatsen en de door de CVvE in stand te houden 588 gebouwde parkeerplaatsen kunnen in de toekomst mogelijk bij een herontwikkeling worden betrokken indien Partijen daar unaniem toe besluiten. Indien dat zich voordoet zullen Partijen als volgt handelen:

- a. Middels een deugdelijk onderbouwd gedetailleerd veldwerkonderzoek zal eerst door Partijen worden vastgesteld of er sprake is van een overschot aan parkeervoorzieningen die een actualisatie van de parkeerbalans rechtvaardigt;
- b. In het geval uit het voornoemde veldwerkonderzoek is gebleken dat er een overschot aanwezig is aan parkeervoorzieningen kunnen parkeerplaatsen worden uitgenomen ten behoeve van een door Partijen gewenste (her)ontwikkeling;
- c. In het geval dat parkeerplaatsen worden uitgenomen en het aantal openbare plaatsen daardoor vermindert, zullen daarover aanvullende schriftelijke afspraken worden gemaakt in aanvulling op de Parkeerovereenkomst, waaronder ten aanzien van de gewijzigde eigendomsverhoudingen;
- d. Voorwaarde voor het uitnemen van parkeerplaatsen is dat een evenwichtige spreiding van openbare voor het publiek toegankelijke parkeerplaatsen over het winkelcentrum ten allen tijden gewaarborgd blijft.

Artikel 20. Bijlagen

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

1. Kaart Projectgebied
2. Overgangsovereenkomst
3. Parkeerexploitatieopzet
4. Jaarrekening 2015 Projectmaatschappij Schalkstad
5. Vereffeningsverslag Projectmaatschappij Schalkstad
6. Concept aanneemovereenkomst parkeren dd. 12-12-2017
7. Aanbestedingsdocument onderdeel parkeren (Gunningsleidraad)
8. Raming VTU kosten

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 3.

Aldus overeengekomen, in drievoud opgemaakt en ondertekend te Haarlem d.d. <datum> 2017.

Gemeente

CVvE

J.K.N. van Spijk

H. Weidema

K.J. Hoes

Parafen:

Gemeente

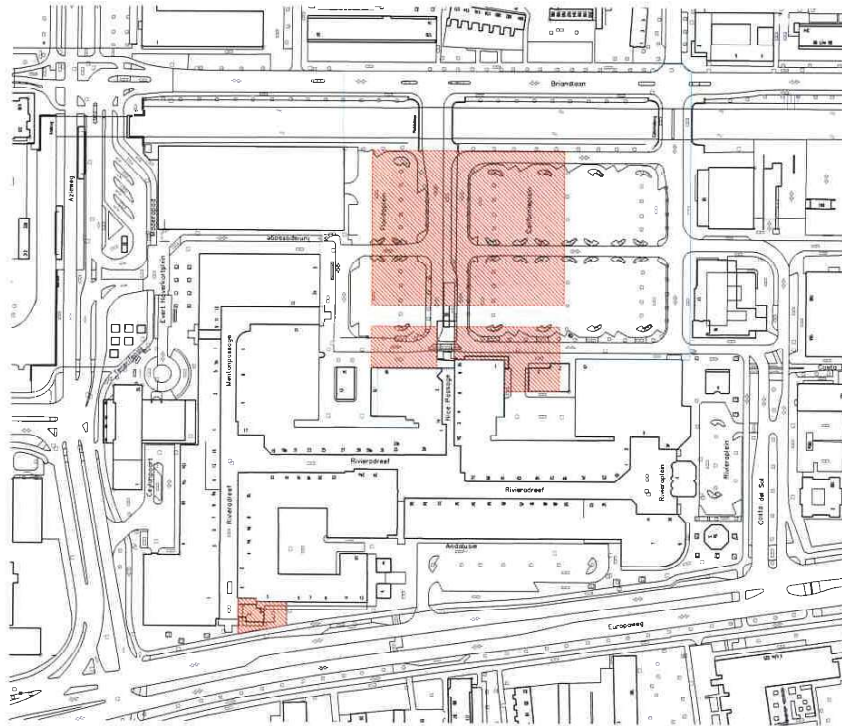
CVvE

15/15

Bijlage 1

Kaart Projectgebied

22-12-2015
Bylage 1



Handwritten blue scribble or signature.

Handwritten blue signature.

Handwritten blue signature.

Bijlage 2

Overgangsovereenkomst

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 anderszins 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").

3. Definities

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

- 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 ontvloten/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 grondroting/-transacties. De Gemeente zal in dit kader zelf de (ver)koopovereenkomsten sluiten, doch de PS zal de contractvorming en/of onderhandeling daarvoor 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

tot gevolg hebben dat de Gemeente conform publiekrecht genooddaakt 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 handwijze – 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 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 herzielt 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-len 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 (tijdelijke) 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

Parafren:

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 verffenaar 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



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:

Haarlem, 22-12-2015

Parafen:

Gemeente

PS

CvE

- 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 ontvloten/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 ontbinding 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 ontbinding/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.

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

Bijlage 3

Parkeerexploitatieopzet

Samenvatting parkeerexploitatie Schalkstad
Uitkomsten scenario's

	Scenario alles garageparkeren		Scenario alles straatparkeren			
	tarief	groeï Voorziening	tarief	groeï Voorziening		
	31/12 2027	31/12 2027	31/12 2027	31/12 2027		
Scenario 1: groei met huidige tarief	0,50	32%	-221.000	0,50	32%	647.000
Scenario 2: tarief dekkende exploitatie	0,53	32%	0	0,44	32%	0
Scenario 3: geen groei met huidige tarief (verleggende expl.)	0,50	0%	-1.067.000	0,50	0%	-371.000
Scenario 4: geen groei dekkende exploitatie middels hoger tarief	0,66	0%		0,55	0%	0
Onderstand uitwerking scenario	0,50	32%	-221.000 garageparkeren			
Investering	5.964.000					
Investeringstraming	-4.749.000					
Voorziening ultimo 2019	1.215.000					
Netto-investering						
Netto-investering Parkervoorziening Schalkstad						
Beschikbare ruimte in IP 2018-2022						
G0B 65 Parkervoorziening Schalkstad	5.400.000					
bijdrage parkervoorziening schalkstad	-3.800.000					
Netto-investeringsruimte G0B65 beschikbaar in IP 2018-2022	1.600.000					
Resterende netto-investeringsruimte IP	385.000					
Gebruikte uitgangspunten parkeerexploitatie						
rente	4%					
afschrijving	2,50%					
uurtarief straatparkeren	0,50	huidig tarief				
netto-tarief scenario alles straatparkeren	0,50					
netto-tarief alles garageparkeren	0,41					
Verwachte groei parkervraag in uren en fiscaal parkere regime						
garage nieuw	geen groei	verwacht	groeï netto-tarief	fiscaal regime		
garage oud	451.000	591.000	31%	0,41 garageparkeren		
straat	395.000	528.000	34%	0,41 garageparkeren		
Totaal	138.000	183.000	33%	0,41 garageparkeren		
	984.000	1.302.000	32%			
Verwacht ingroei pad groei parkeerturen vanaf 2020						
Verwachte groei m.l.v. 2023		70%	80%	90%	100%	100%
Kans dat groei zich ook daadwerkelijk voor doet		32%				
Gecorrigeerde groeiverwachting		100%				
Doorrekening groei parkervraag naar parkeeromzet		32%				
parkervraag in uren						
garage nieuw	2020	2021	2022	2023	2024	2025
garage oud	451.000	549.000	563.000	577.000	591.000	591.000
straat	395.000	488.000	501.000	515.000	528.000	528.000
Totaal	138.000	170.000	174.000	179.000	183.000	183.000
parkeeromzet	984.000	1.207.000	1.238.000	1.271.000	1.302.000	1.302.000
garage nieuw	186.000	227.000	233.000	238.000	244.000	244.000
garage oud	163.000	202.000	207.000	213.000	218.000	218.000
straat	57.000	70.000	72.000	74.000	76.000	76.000
Totaal	406.000	499.000	512.000	525.000	538.000	538.000
Exploitatie nieuwe parkeer garage (via voorziening)						
beheerlast nieuwe garage	2020	2021	2022	2023	2024	2025
rentelast aanvullende investering IP	236.000	236.000	236.000	236.000	236.000	236.000
effect:vpb heffing belastbare winst	49.000	47.000	46.000	45.000	44.000	43.000
	0	0	0	0	0	0
Totaal last, t.l.v nieuwe voorziening	285.000	283.000	282.000	281.000	280.000	279.000
						277.000
						276.000
verwachte baten parkeerterreinen	186.000	227.000	233.000	238.000	244.000	244.000
mutatie voorziening (+ toename - = ofname)						
mutatie voorziening (+ toename - = ofname)	-99.000	-56.000	-49.000	-43.000	-36.000	-35.000
						-33.000
						-32.000
Exploitatie straatparkeren en bestaande garage (via voorziening)						
beheerlasten oude garage en straatparkeren	259.000	259.000	259.000	259.000	259.000	259.000
verwachte baten parkeerterreinen	220.000	272.000	279.000	287.000	294.000	294.000
mutatie voorziening (+ toename - = ofname)						
mutatie voorziening (+ toename - = ofname)	-39.000	13.000	20.000	28.000	35.000	35.000
						35.000
Totaal mutatie voorziening bestaand en nieuw	-138.000	-43.000	-29.000	-15.000	-1.000	0
stand 2 voorzieningen ultimo 31-12	-138.000	-181.000	-210.000	-225.000	-226.000	-224.000
						-221.000
boekwaarde nieuwe garage ultimo 1-1	1.215.000	1.185.000	1.155.000	1.125.000	1.095.000	1.065.000
						1.035.000
						1.005.000

Bijlage 4

Jaarrekening 2015 Projectmaatschappij Schalkstad

C.V. PROJECTMAATSCHAPPIJ SCHALKSTAD

**Andalusie 5
2037AT HAARLEM**

Jaarrekening 2015

C.V. PROJECTMAATSCHAPPIJ SCHALKSTAD

**Andalusie 5
2037AT HAARLEM**

Jaarrekening 2015

INHOUDSOPGAVE	Pagina
1. Algemeen	
1.1 Opdrachtbevestiging	3
1.2 Algemeen	4
1.3 Financiële positie	5
2. Jaarrekening	
2.1 Balans per 31 december 2015	7
2.2 Winst- en verliesrekening over 2015	9
3. Bijlagen	
3.1 Specificatie kapitaal Gemeente Haarlem	11
3.2 Specificatie kapitaal Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Sch	12
3.3 Specificatie kapitaal SDH Schalkstad beheer BV	13

1. ALGEMEEN

C.V. PROJECTMAATSCHAPPIJ SCHALKSTAD

Andalusie 5
2037AT HAARLEM

Referentie:
Betreft: jaarrekening 2015

Velserbroek, 24-02-2016

Geachte vennoten,

Hiermede brengen wij u verslag uit van onze werkzaamheden omtrent de jaarrekening 2015 van uw onderneming.

De balans per 31 december 2015, de winst- en verliesrekening over 2015 en de toelichting, welke tezamen de jaarrekening 2015 vormen, zijn in dit rapport opgenomen.

1.1 Opdrachtbevestiging

Opdracht

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2015 van C.V. PROJECTMAATSCHAPPIJ SCHALKSTAD te Haarlem samengesteld. De jaarrekening is opgesteld op basis van de door de vennoten verstrekte gegevens.

Werkzaamheden

De werkzaamheden die wij in het kader van onze samenstellingsopdracht hebben uitgevoerd bestonden in hoofdzaak uit het verzamelen, het verwerken, het rubriceren en het samenvatten van financiële gegevens. Daarnaast hebben wij de aanvaardbaarheid van de bij het samenstellen van de jaarrekening toegepaste grondslagen op basis van de door de onderneming verstrekte gegevens geëvalueerd.

Bevestiging

Op basis van de ons verstrekte gegevens hebben wij de jaarrekening samengesteld onder toepassing van in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

Toelichting

1.2 Algemeen

Onderneming

C.V. PROJECTMAATSCHAPPIJ SCHALKSTAD is gestart per 19-06-2014 met als rechtsvorm commanditaire vennootschap. De onderneming is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 60958502. Vergelijkende cijfers voor 2013 ontbreken aangezien de onderneming is gestart in 2014.

Vennoten

De onderneming wordt gedreven voor rekening van:

- Gemeente Haarlem (59%)
- Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A. (39%)
- SDH Schalkstad beheer BV (2%)

Kantoorkosten	<u>749</u>	<u>0,0%</u>	<u>-</u>	<u>0,0%</u>
Som der bedrijfskosten	<u>749</u>	<u>0,0%</u>	<u>-</u>	<u>0,0%</u>

Resultaat

<u><u>-749</u></u>	<u><u>0,0%</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>0,0%</u></u>
--------------------	--------------------	-----------------	--------------------

Het resultaat is ongunstig beïnvloed door:

Stijging van:

Kantoorkosten	<u>749</u>	749
---------------	------------	-----

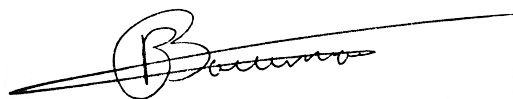
1.3 Financiële positie

Ter analyse van de financiële positie van de onderneming verstrekken wij u de onderstaande opstelling, welke is gebaseerd op de gegevens uit de balans.

	<u>31 december 2015</u>		<u>31 december 2014</u>	
	€	€	€	€
Op korte termijn beschikbaar:				
Vorderingen	<u>50.157</u>		<u>-</u>	
Totaal vlottende activa		50.157		-
Af: kortlopende schulden		<u>906</u>		<u>-</u>
Werkkapitaal		49.251		-
Vastgelegd op lange termijn:				
Financiële vaste activa	<u>-</u>		<u>50.000</u>	
		<u>-</u>		<u>50.000</u>
Gefinancierd met op lange termijn beschikbare middelen		<u><u>49.251</u></u>		<u><u>50.000</u></u>
Deze financiering vond plaats met:				
Eigen vermogen		<u>49.251</u>		<u>50.000</u>
		<u><u>49.251</u></u>		<u><u>50.000</u></u>

Wij vertrouwen hiermee aan uw opdracht te hebben voldaan. Tot het geven van nadere toelichting zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,
Bouwman Administratie & Advies


R.P. Bouwman

2. JAARREKENING

C.V. PROJECTMAATSCHAPPIJ SCHALKSTAD te Haarlem

2.1 Balans per 31 december 2015

	31 december 2015		31 december 2014	
ACTIVA	€	€	€	€
Vaste activa				
<i>Financiële vaste activa</i>				
Overige vorderingen	-		50.000	50.000
		-		
Vlottende activa				
<i>Vorderingen</i>				
Belastingen en premies sociale				
verzekeringen	157		-	
Overige vorderingen	50.000		-	
		50.157		-
Totaal activazijde		<u>50.157</u>		<u>50.000</u>

Haarlem, 25-03-2016
C.V. PROJECTMAATSCHAPPIJ SCHALKSTAD

Gemeente Haarlem

Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het W

SDH Schalkstad beheer BV

C.V. PROJECTMAATSCHAPPIJ SCHALKSTAD te Haarlem

2.1 Balans per 31 december 2015

PASSIVA	31 december 2015		31 december 2014	
	€	€	€	€
Eigen vermogen				
Reserve onverdeeld resultaat	-749		-	
Kapitaal Gemeente Haarlem	29.500		29.500	
Kapitaal Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A.	19.500		19.500	
Kapitaal SDH Schalkstad beheer BV	<u>1.000</u>		<u>1.000</u>	
		49.251		50.000
Kortlopende schulden				
Schulden aan groepsmaatschappijen	<u>906</u>		<u>-</u>	
		906		-
Totaal passivazijde		<u><u>50.157</u></u>		<u><u>50.000</u></u>

Haarlem, 25-03-2016

C.V. PROJECTMAATSCHAPPIJ SCHALKSTAD

Gemeente Haarlem

Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het W

SDH Schalkstad beheer BV

2.2 Winst- en verliesrekening over 2015

Kantoorkosten	<u>749</u>		<u>-</u>	
Som der bedrijfskosten		749		-
 Resultaat		<u><u>-749</u></u>		<u><u>-</u></u>

Haarlem, 25-03-2016
C.V. PROJECTMAATSCHAPPIJ SCHALKSTAD

Gemeente Haarlem

Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het W

SDH Schalkstad beheer BV

3. BIJLAGEN

3.1 Specificatie kapitaal Gemeente Haarlem

	2015		2014	
	€	€	€	€
Kapitaal Gemeente Haarlem				
Stand per 1 januari		29.500		-
		29.500		-
<i>Bij: inbreng</i>				
Stortingen	-		29.500	
		-		29.500
Kapitaal per 31 december		29.500		29.500

3.2 Specificatie kapitaal Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelce

	2015		2014	
	€	€	€	€
Kapitaal Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A.				
Stand per 1 januari		19.500		-
		19.500		-
<i>Bij: inbreng</i>				
Stortingen	-		19.500	
		-		19.500
Kapitaal per 31 december		19.500		19.500

3.3 Specificatie kapitaal SDH Schalkstad beheer BV

	2015		2014	
	€	€	€	€
Kapitaal SDH Schalkstad beheer BV				
Stand per 1 januari		1.000		-
		1.000		-
<i>Bij: inbreng</i>				
Stortingen	-		1.000	
		-		1.000
Kapitaal per 31 december		1.000		1.000

Bijlage 5

Vereffeningverslag Projectmaatschappij Schalkstad

**REKENING EN VERANTWOORDING
IN LIQUIDATIE
van SDH Schalkstad Beheer BV, 2016**

door de vereffenaar van SDH Schalkstad Beheer BV in liquidatie, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid in liquidatie, statutair gevestigd te Haarlem (adres: 2037AT Haarlem, Andalusië 5) handelsregisternummer 43305422 (de "**Vennootschap**").

Vermogen per 18 april 2017

Baten:	EUR	30.151,55
Schulden:	EUR	0,00
Te verwachten adm.kosten	EUR	74,28

Overschot:	EUR	30.077,27

Vereffeningshandelingen

Alle schuldeisers van de Vennootschap zijn voldaan. De balans van de activa en passiva van de Vennootschap per het moment van liquidatie zal derhalve EUR 30.077,27 (het "**Overschot**") bedragen. Na voltooiing van de vereffeningprocedure zal het Overschot worden uitgekeerd als liquidatieoverschot aan de aandeelhouder van de Vennootschap:

- De gemeente Haarlem
- De Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het winkelcentrum Schalkwijk U.A.

in de verhouding van aanschaf van de aandelen, zijnde 60/40%:

Overschot:	EUR	30.077,27
Gemeente 60%	EUR	18.046,36
CVvE 40%	EUR	12.030,91

en na verrekening van de koopprijs ad EUR 7.172,00 van der aandelen door de CVvE, die destijds schuldig is gebleven en is omgezet in een geldlening (zie bijlage),

resteert voor de gemeente:	25.218,36
resteert voor de CVvE:	4.858,91

Haarlem: 18 april 2017
Naam: A.W. Kuiper
Titel: Vereffenaar



Bijlage 6

Concept aanneemovereenkomst parkeren dd. 12-12-2017

CONCEPT KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST

ONTWIKKELING FLORIDAPLEIN HAARLEM

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk I.	Algemene bepalingen
Hoofdstuk II.	Koopovereenkomst appartementsrecht winkels/woningen/horeca
Hoofdstuk III.	Ontwerp en aanneming openbare ruimte en brug
Hoofdstuk IV.	Ontwerp en aanneming parkeergarage
Hoofdstuk V.	Ontwerp en realisatie van supermarkten, afzoomwinkels, winkels, woningen en horeca

BIJLAGEN

Algemeen:

1. Aanbieding Marktpartij d.d. 21 juli 2017 (inclusief bijlagen)
2. Gunningsleidraad d.d. 10 oktober 2016 met Tendered-kenmerk 104523 (inclusief bijlagen)
3. Concept concerngarantie Koninklijke BAM Groep nv d.d. <datum>

Hoofdstuk II:

- I Algemene Verkoopvoorwaarden, vastgesteld bij Raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-1997 voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004

Hoofdstuk III:

- A.1 Vraagspecificatie openbare ruimte en brug
- B Protocol Ketenaansprakelijkheid Wet Arbeid Vreemdelingen en Wet Aanpak Schijnconstructies
- C Planning
- D Termijnstaat
- E Acceptatieplan
- F Toetsingsplan
- G Protocol CAR-verzekering
- H SROI-plan

Hoofdstuk IV:

- A.2 Vraagspecificatie parkeergarage
- B Protocol Ketenaansprakelijkheid Wet Arbeid Vreemdelingen en Wet Aanpak Schijnconstructies
- C Planning
- D Termijnstaat

**Concept Koop- en Realisatieovereenkomst
versie 6 d.d. 12 december 2017**

- E Acceptatieplan
- F Toetsingsplan
- G Protocol CAR-verzekering
- H SROI-plan

CONCEPT

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, zetelend te (2011 RD) Haarlem, aan de Grote Markt 2, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.K.N. van Spijk (wethouder) hiertoe gevolmachtigd door de heer J. Wienen (burgemeester) op <datum>, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem d.d. <datum>, hierna afzonderlijk te noemen: “(de) Gemeente”,

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid AM B.V. gevestigd te 3502 HB Utrecht aan de Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 30160235 en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.W.A. Heuvelink in zijn hoedanigheid van regiodirecteur AM Noordwest, hierna te noemen: “(de) Marktpartij”,

Hierna tezamen te noemen: “Partijen”

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

- a. De Gemeente heeft een Europese aanbesteding door middel van een onderhandelingsprocedure met aankondiging voor “Verkoop van gronden en realisatie van winkel- en horecavoorzieningen, woningen, parkeervoorzieningen en openbare ruimte winkelcentrum Haarlem Schalkstad” gehouden, met betrekking tot de ontwikkeling van het Floridaplein en het Californiëplein (verder: het Plangebied) in Schalkwijk te Haarlem.
- b. De Opdracht betreft de ontwikkeling van het Plangebied en is op hoofdlijnen als volgt te beschrijven:
 - de koop van een appartementsrecht “winkels/woningen/horeca” en het ontwerpen en realiseren daarin van winkels, zorgwoningen, reguliere woningen (appartementen) en horeca;
 - het ontwerpen en realiseren van een parkeergarage in opdracht van de Gemeente, omvattende circa 600 parkeerplaatsen en overige noodzakelijke voorzieningen;
 - het ontwerpen en realiseren van de openbare ruimte in opdracht van de Gemeente waaronder de herinrichting van het plein/winkelgebied, het slopen van de bestaande Floridabrug over de Europavaart en het realiseren van een nieuwe brug ter plekke en het verbreden van het water aan de Europavaart.
- c. De Gemeente heeft in een voorstadium van de aanbestedingsprocedure afspraken

**Concept Koop- en Realisatieovereenkomst
versie 6 d.d. 12 december 2017**

gemaakt met Albert Heijn, Aldi en Stichting Philadelphia Zorg over de verhuur van het nieuw te realiseren vastgoed in het Plangebied. Deze afspraken zijn vastgelegd in huurintentieovereenkomsten (Partijen genoegzaam bekend). In de aanbestedingsprocedure zijn deze afspraken, inclusief de programma's van eisen van de partijen meegegeven aan de inschrijvers. Het is aan de winnende inschrijver om tot definitieve huurovereenkomsten met voornoemde partijen te komen voor het nieuw te realiseren vastgoed.

- d. De Marktpartij heeft de winnende Aanbieding gedaan in voornoemde aanbestedingsprocedure.
- e. De Gemeente zal in het kader van deze Opdracht op een deel van het Plangebied op basis van een DO van de Marktpartij twee appartementsrechten (doen) splitsen, te weten het appartementsrecht "winkel/woningen/horeca" en het appartementsrecht "parkeergarage".
- f. De Gemeente zal het appartementsrecht "winkels/woningen/horeca" leveren aan de Marktpartij, zoals omschreven in hoofdstuk II van de Overeenkomst en het appartementsrecht "parkeergarage" zelf houden, al dan niet tezamen met de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van Winkelcentrum Schalkstad (verder: de CVvE). Het appartementsrecht "parkeergarage" kan op deze wijze door de Gemeente tijdig beschikbaar worden gesteld aan de Marktpartij voor de realisatie van de parkeergarage.
- g. De Marktpartij heeft een Aanbieding gedaan (**bijlage 1**) in het kader van de gehouden aanbestedingsprocedure voor de ontwikkeling van het winkelcentrum Schalkstad, waartoe ook de opdracht voor het ontwerpen en realiseren van de openbare ruimte, brug en parkeergarage behoort. Op basis van deze Aanbieding heeft de Gemeente besloten de Opdracht aan de Marktpartij te gunnen.
- h. De Gemeente heeft voor de hierboven genoemde aanbestedingsprocedure een Gunningsleidraad (van 10 oktober 2016 en met Tenderned-kenmerk 104523) opgesteld (**bijlage 2**). De Gemeente heeft deswege de hiervan onderdeel uitmakende Vraagspecificatie openbare ruimte en brug en de Vraagspecificatie parkeergarage vastgesteld en de benodigde door hem te vervaardigen contractdocumenten.
- i. De Marktpartij is tot zijn Aanbieding gekomen nadat hij: (i) de in overweging h genoemde Gunningsleidraad met bijlagen, waaronder de contractdocumenten met bijlagen, de Nota's van Inlichtingen en de verslagen van de onderhandelingsronden uitvoerig heeft bestudeerd en gelegenheid heeft gehad daarover vragen te stellen; (ii) verder onderzoek heeft verricht naar de Werken (openbare ruimte, brug en parkeergarage) voor zover hij dit nodig heeft geacht; en (iii) zich heeft gerealiseerd

**Concept Koop- en Realisatieovereenkomst
versie 6 d.d. 12 december 2017**

dat de in deze Ontwerp- en aannemingsovereenkomsten genoemde data (met betrekking tot zowel de mijlpalen als de oplevering) uiterste data zijn, en dat er dus sprake is van fatale termijnen. De Marktpartij heeft geen reden gezien om te waarschuwen voor eventuele tegenstrijdigheden of fouten in de door de Gemeente verstrekte informatie.

- j. Partijen leggen in de onderhavige Koop- en Realisatieovereenkomst, de rechten en verplichtingen over en weer die voortvloeien uit deze opdrachtverlening vast.
- k. De CVvE heeft voorafgaand aan de aanbestedingsprocedure ingestemd met de inhoud van de Overeenkomsten en de daarbij behorende bijlagen.
- l. De Marktpartij onderkent het belang van: (i) tijdige en deugdelijke uitvoering en oplevering van het project; (ii) het tot een minimum beperken van overlast voor omwonenden en winkelend publiek door uitvoering van de werkzaamheden in het Plangebied; (iii) het uitblijven van meerkosten.
- m. Voor de Gemeente is een deugdelijk en voortvarende uitvoering van de Koop- en Realisatieovereenkomst van groot belang. Het betreft een gecompliceerd werk met meerdere onderdelen, dat in samenhang met de gehele ontwikkeling van het Plangebied moet worden gezien. Het gaat om veiligheid van burgers en bereikbaarheid van en dus afstemming met het winkelcentrum, er gelden deadlines en de uitvoeringswerkzaamheden kunnen een negatieve invloed hebben op de omgeving. Tegen die achtergrond heeft de Gemeente zich genoodzaakt gezien om de lat hoog te leggen voor de Marktpartij en van hem – uit het oogpunt van risicominimalisatie – meer te eisen dan uitsluitend de voorwaarden in de UAV-GC 2005. Daarbij komt dat het gehele complex, bestaande uit woningen, winkels en horeca, door de Marktpartij wordt ontworpen en ontwikkeld (het appartementsrecht “winkels, woningen en horeca” wordt middels deze aanbesteding verkocht aan de Marktpartij) en vervolgens gerealiseerd.
- n. Hoe de onderdelen van het complex eruit komen te zien en functioneel, technisch, bouwkundig en kwalitatief op elkaar moeten worden aangesloten, wordt geheel overgelaten aan de Marktpartij. De Gemeente geeft de Marktpartij bewust maximale vrijheid om de gehele herontwikkeling naar eigen inzicht te ontwerpen en de eigen creativiteit en deskundigheid optimaal in te zetten. Gezien deze maximale vrijheid en het feit dat de Gemeente (nagenoeg) geen rol heeft bij het ontwerpen en uitvoeren van de gehele herontwikkeling, meent de Gemeente ook om die redenen dat het redelijk is om bepaalde risico's die bij deze specifieke ontwikkeling spelen bij de Marktpartij neer te leggen. De Gemeente wijkt daarom op bepaalde punten af van de voorwaarden die in de UAV-GC 2005 zijn opgenomen. Bij deze bepalingen is de Gemeente zorgvuldig te werk gegaan en heeft een evenwicht gezocht tussen de belangen van de Gemeente en de Marktpartij. De Marktpartij heeft dit

onderschreven door mee te doen met de aanbestedingsprocedure.

KOMEN HIERBIJ OVEREEN ALS VOLGT

I. ALGEMENE BEPALINGEN

Art. 1 Algemeen: definities

1. De Gunningsleidraad: de Gunningsleidraad (van 10 oktober 2016 met Tenderndekenmerk 1004523) als bijgevoegd in bijlage 2.
2. Partijen hanteren in deze Koop- en Realisatieovereenkomst (verder: de Overeenkomst) de begripsbepalingen zoals deze zijn opgenomen in de Gunningsleidraad en in de UAV-GC 2005 voor wat betreft de opdracht tot ontwerp en aanneming van de openbare ruimte en brug (III) en de opdracht tot ontwerp en aanneming van de parkeergarage (IV). De hoofdstukken III, IV en V van de Overeenkomst bevatten afspraken waarvoor verschillende juridische regimes gelden. Voor ieder hoofdstuk gelden de eigen considerans, algemene bepalingen en bijzondere inhoud. Bij strijdigheid met de Algemene Bepalingen uit hoofdstuk II, gaan de bepalingen uit de hoofdstukken III, IV en V voor.

Art. 2 Totstandkomingsvoorbehoud/opschortende voorwaarden

1. Tussen Partijen komt de Overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door de Raad van de Gemeente en doordat het College van burgemeester en wethouders daartoe heeft besloten. De instemming c.q. goedkeuring van de Raad heeft plaatsgevonden op 28 september 2017 (besluitnummer: 2017/299688) van de Gemeente en het besluit van het College gelden zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van de Overeenkomst.
2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door de gemeenteraad en/of het college niet besluit de Overeenkomst aan te gaan, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen Partijen, dus ook geen voorwaardelijke overeenkomst als bedoeld in artikel 6:21 BW.
3. De Overeenkomst wordt verder aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat er een Parkeerovereenkomst Schalkstad tot stand komt tussen de Gemeente en de CVvE.

Art. 3 Concerngarantie

1. Ter meerdere zekerheid van de nakoming van voor de Marktpartij uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, verstrekt de Marktpartij aan de Gemeente binnen 14 dagen na ondertekening van deze Overeenkomst een onherroepelijke concerngarantie waarin de juridische entiteit die aan het hoofd staat van het concern (als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek) waarvan de Marktpartij onderdeel uitmaakt, zich hoofdelijk garant verklaart voor alle voor de Marktpartij uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. Een concept van deze concerngarantie is als **bijlage 3** aan deze overeenkomst gehecht.
2. De concerngarantie bedraagt 5% van de waarde van de opdrachten voor het ontwerp en realisatie van de openbare ruimte en brug en de parkeergarage zoals opgenomen in hoofdstuk III en IV van deze Overeenkomst en is geldig is tot twee jaar na datum van de eindoplevering van de openbare ruimte en brug.
3. De Gemeente kan deze garantie aanspreken indien de bijbehorende verplichtingen niet (tijdig en/of behoorlijk) worden nagekomen, doch eerst nadat zij de Marktpartij heeft gemaand om de betreffende opeisbaar geworden verplichtingen binnen een redelijke termijn alsnog na te komen en de Marktpartij vervolgens in verzuim is gebleven om deze verplichtingen alsnog binnen deze redelijke termijn na te komen.

Art. 4 Ondertekening

De meest recente datum waarop een Partij de Overeenkomst heeft ondertekend, geldt als datum van ondertekening van de Overeenkomst.

Art. 5 Verhouding documenten

1. Partijen zijn gehouden tot de nakoming van de verplichtingen volgend uit deze Opdracht zoals die tevens blijken uit de stukken van de aanbestedingsprocedure en de Aanbieding van de Marktpartij, welke laatste bedoelde stukken deel uitmaken van de Overeenkomst. Indien de contractsdocumenten onderling tegenstrijdig zijn, geldt de volgende rangorde:
 - (a) de Overeenkomst zonder bijlagen;
 - (b) de Nota's van Inlichtingen en de verslagen van de onderhandelingsronden;
 - (c) de (eisen uit de) Gunningsleidraad;
 - (d) de Aanbieding.

Deze rangorde is van toepassing behoudens voor zover daar in hoofdstuk III

**Concept Koop- en Realisatieovereenkomst
versie 6 d.d. 12 december 2017**

(ontwerp en aanneming openbare ruimte en brug) en IV (ontwerp en aanneming parkeergarage) van wordt afgeweken.

2. De bijlagen maken deel uit van de Overeenkomst.

Art. 6 Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden

1. De inhoud van de Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak.
2. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens de Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daarvoor voor de Marktpartij en/of door hen ingeschakelde derden, ontstane nadelen.
3. Evenmin zal de inhoud van de Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens de Overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan, wettelijk vereist is.
4. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens de Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Marktpartij en/of door hen ingeschakelde derden, ontstane nadelen.

Art. 7 Omgevingsvergunning

1. De Marktpartij verplicht zich jegens de Gemeente ertoe om tijdig ontvankelijke aanvragen voor omgevingsvergunningen in te dienen, die zien op de realisatie van de gehele herontwikkeling van het Plangebied, overeenkomstig de Opdracht. De Marktpartij is in dit kader voornemens drie omgevingsvergunningen aan te vragen, te weten:
 - een omgevingsvergunning voor de brug over de Europavaart (omgevingsvergunning Brug);
 - een omgevingsvergunning voor de realisatie van het bouwblok Floridaplein (winkels/woningen/horeca), inclusief de realisatie van de parkeergarage (omgevingsvergunning Bouwblok);
 - een omgevingsvergunning voor de realisatie van de openbare ruimte (omgevingsvergunning OR).
2. De Gemeente heeft hierbij een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de

**Concept Koop- en Realisatieovereenkomst
versie 6 d.d. 12 december 2017**

behandeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, en eventuele hiermee verband houdende essentiële goedkeuringen of toestemmingen van hogere overheden, op een zo voortvarend mogelijk wijze zal plaatsvinden, waarbij het bepaalde in artikel 6 van toepassing is.

Art. 8 Verzekeringen

De Marktpartij is verplicht tot het sluiten van alle relevante (overkoepelende) verzekeringen, waaronder Constructie All Risk verzekeringen zoals opgenomen in hoofdstuk III en hoofdstuk IV, die dekking bieden voor de uitvoering van de gehele Opdracht.

Art. 9 Overdragen rechten en plichten

1. Het is noch de Marktpartij noch de Gemeente toegestaan zijn rechten en verplichtingen op grond van de Overeenkomst in welke vorm dan ook over te dragen aan derden.
2. Ingeval van overtreding van het in lid 1 bepaalde kan de Gemeente de Overeenkomst terstond ontbinden, zonder kosten en/of schadevergoeding verschuldigd te zijn.

Art. 10 Wijziging Overeenkomst

1. Wijzigingen of aanvullingen op de Overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk tussen Partijen worden overeengekomen en vastgelegd.
2. Indien een bepaling van de Overeenkomst nietig of vernietigbaar blijkt te zijn, tast dit de geldigheid van de overige bepalingen van de Overeenkomst niet aan voor zover de desbetreffende bepaling geen betrekking heeft op de Koopsom of de betaling daarvan. In plaats van de niet verbindende bepaling geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

Art. 11 Ontbinding

1. De Gemeente zal de Overeenkomst zonder gerechtelijke tussenkomst en zonder dat de Gemeente kosten- en/of schadevergoeding verschuldigd is, ontbinden indien

**Concept Koop- en Realisatieovereenkomst
versie 6 d.d. 12 december 2017**

niet uiterlijk op 1 januari 2019 een ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning bouwblok Floridaplein, zoals bedoeld in artikel 7 van hoofdstuk I van de Overeenkomst, is ingediend door de Marktpartij, tenzij Partijen in onderling overleg anders overeenkomen. Indien Partijen in onderling overleg anders overeenkomen over de termijn geldt te allen tijde dat de inhoud van de Opdracht niet wezenlijk gewijzigd kan worden.

2. De Gemeente zal de Overeenkomst, tenzij Partijen in onderling overleg anders overeenkomen, zonder gerechtelijke tussenkomst en zonder kosten- en/of schadevergoeding verschuldigd te zijn, ontbinden indien één jaar ná de levering van het appartementsrecht Floridaplein de Marktpartij niet is gestart met de realisatie van de beoogde bouwwerkzaamheden voor het bouwblok Floridaplein. In dat geval is de Marktpartij verplicht het appartementsrecht Floridaplein te koop aan te bieden aan de Gemeente. Indien de Gemeente besluit het appartementsrecht terug te kopen, wordt de prijs daarvan bepaald door een door Partijen gezamenlijk aan te wijzen deskundige, met dien verstande dat de koopsom nimmer hoger kan zijn dan 80% van de koopsom die de Gemeente van de Marktpartij heeft ontvangen voor dat appartementsrecht. Indien Partijen in onderling overleg anders overeenkomen over de termijn geldt te allen tijde dat de inhoud van de Opdracht niet wezenlijk gewijzigd kan worden.
3. Op basis van het 'Verslag onderhandelingsronde aanbesteding d.d. 5 juli 2017' komen Partijen overeen, dat de Marktpartij de Overeenkomst, na instemming van de Gemeente, kan ontbinden indien niet uiterlijk op 1 juli 2018 door de Marktpartij overeenstemming is bereikt met Albert Heijn, Aldi en Stichting Philadelphia omtrent de huur van een deel van de commerciële ruimten en de zorgwoningen binnen de kaders van de door de Gemeente met deze partijen gesloten huurintentieovereenkomsten (Partijen genoegzaam bekend) en het niet tot stand komen van deze overeenkomsten niet verwijtbaar is aan de Marktpartij. De Marktpartij dient te bewijzen dat dit niet aan haar verwijtbaar is. De Gemeente heeft het recht dit te controleren door hierover overleg te voeren met voornoemde partijen. Indien Partijen met betrekking tot het bepaalde in dit lid in onderling overleg anders overeenkomen over de termijn geldt te allen tijde dat de inhoud van de Opdracht niet wezenlijk gewijzigd kan worden.
4. In het geval aan de Marktpartij een (voorlopige) surséance van betaling wordt verleend, is de Gemeente vanaf die datum gerechtigd de Overeenkomst onmiddellijk eenzijdig te beëindigen, zonder dat de Gemeente kosten- en/of schadevergoeding verschuldigd is.
5. In het geval het faillissement van de Marktpartij wordt uitgesproken, is de Gemeente vanaf die datum gerechtigd de Overeenkomst onmiddellijk eenzijdig te beëindigen, zonder dat de Gemeente kosten- en/of schadevergoeding verschuldigd is.

**Concept Koop- en Realisatieovereenkomst
versie 6 d.d. 12 december 2017**

6. Indien de Koopovereenkomst op basis van het bepaalde in artikel 16 van hoofdstuk II wordt ontbonden, dan komt daarmee de gehele Overeenkomst te vervallen.
7. Indien de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst openbare ruimte en brug op basis van het bepaalde in artikel 18 van hoofdstuk III wordt ontbonden, dan komt daarmee gelet op de onlosmakelijke verbondenheid de gehele Overeenkomst te vervallen.
8. Indien de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage op basis van het bepaalde in artikel 19 van hoofdstuk IV wordt ontbonden, dan komt daarmee gelet op de onlosmakelijke verbondenheid de gehele Overeenkomst te vervallen.
9. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de Gemeente om van de Marktpartij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen en kosten- en/of schadevergoeding te vorderen als gevolg van enige tekortkoming door de Marktpartij.

Art. 12 Onvoorziene omstandigheden

1. Indien zich bij de uitvoering van de Overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek dan zullen Partijen met elkaar in overleg treden om binnen drie maanden tot een overeenstemming c.q. heronderhandeling te komen. Verslechterde marktomstandigheden worden niet beschouwd als onvoorziene omstandigheden.
2. Indien na drie maanden van overleg Partijen geen overeenstemming hebben bereikt, heeft de meest gerede partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling als bedoeld in artikel 14 van hoofdstuk I van de Overeenkomst.

Art. 13 Bekendmaking

1. De Gemeente en de Marktpartij zullen in onderling overleg bepalen op welke wijze publiciteit zal worden gegeven aan het feit dat Partijen overeenstemming hebben bereikt.
2. Buiten hetgeen wordt afgesproken over de bekendmaking zoals bedoeld in de voorgaande alinea, zullen de Gemeente en de Marktpartij over de inhoud van de Overeenkomst en de uitvoering daarvan niet in de openbaarheid treden, behoudens in het geval dat eventuele publiekrechtelijke of politieke informatieplichten van de Gemeente, zoals bijvoorbeeld voortvloeiend uit de Wet openbaarheid bestuur dan wel de voor die wet in de toekomst in de plaats tredende wet- en/of regelgeving, in welk geval heeft te gelden dat, voor zover het naar de beoordeling van de Gemeente mogelijk is, voorafgaand overleg en afstemming zal plaatsvinden tussen de Gemeente en de Marktpartij over de invulling van de informatieplicht.

Art. 14 Beslechting geschillen

1. Alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst of de daaruit voortvloeiende afspraken tussen Partijen mochten ontstaan, worden uitsluitend voorgelegd aan de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem.
2. Voorgaande lid geldt ook voor die geschillen die voortvloeien uit afspraken tussen Partijen waarop de UAV-GC 2005 van toepassing zijn. Hiermee wordt uitdrukkelijk afgeweken van § 47 UAV-GC 2005 om de reden dat in geval van een geschil over een kwestie voortvloeiend uit de Overeenkomst waarop de UAV-GC 2005 van toepassing zijn, waarschijnlijk ook geschillen bestaan over andere onderdelen van de Overeenkomst en de Gemeente dan de voorkeur geeft aan één rechter voor alle geschillen.

Art. 15 Toepasselijk recht

De Overeenkomst wordt uitsluitend beheerst door Nederlands recht.

Art. 16 Titels

Titels van artikelen zijn slechts bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid van de Overeenkomst. Aan de titels van artikelen kan geen enkel recht worden ontleend.

Art. 17 Overig

Partijen zijn niet bevoegd vorderingen op elkaar voortvloeiend uit deze overeenkomst te verrekenen met enige andere vorderingen.

IV. ONTWERP EN AANNEMING PARKEERGARAGE

Art. 1 Rechtskarakter/toepasselijke voorwaarden

1. Onverminderd de algemene bepalingen die Partijen in Hoofdstuk I van de Overeenkomst zijn overeengekomen, geldt dat Partijen het volgende overeenkomen met betrekking tot het ontwerp en de realisatie van de parkeergarage.
1. Partijen verklaren de afspraken die zien op het ontwerpen en realiseren van de parkeergarage in zijn geheel, waaronder de algemene bepalingen van de Overeenkomst en de hierna genoemde bepalingen, te beschouwen als een ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage, die te beschouwen is als een overeenkomst van aanneming van werk in de zin van Boek 7 Titel 12 Afdeling 1 Burgerlijk Wetboek. Partijen zullen bedoelde afspraken tezamen noemen “de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage”.
2. Op het ontwerpen en realiseren van de parkeergarage zijn van toepassing de UAV-GC 2005, behoudens voor zover in de algemene bepalingen van de Overeenkomst en hierna (impliciet of uitdrukkelijk) van die voorwaarden wordt afgeweken. Partijen verklaren met de inhoud van de UAV-GC 2005 bekend te zijn inclusief de projectspecifieke aanvullingen en afwijkingen. De Gemeente wijst uitdrukkelijk eventuele algemene voorwaarden van de Marktpartij van de hand.
3. Na inwerkingtreding van de Overeenkomst dient de Marktpartij de ontwerpwerkzaamheden uit te voeren conform hetgeen bepaald is in dit hoofdstuk. Op basis van het definitief ontwerp van de Marktpartij zal de Gemeente overgaan tot het splitsen van het bouwblok Floridaplein in twee appartementsrechten, waaronder het appartementsrecht parkeergarage. Het appartementsrecht parkeergarage zal door de Gemeente zelf worden gehouden, al dan niet tezamen met de CVvE. De Gemeente zal ervoor zorgdragen dat het appartementsrecht parkeergarage om niet tijdig (gedurende de looptijd van de realisatie van het Werk parkeergarage) ter beschikking gesteld wordt aan de Marktpartij om het Werk parkeergarage daadwerkelijk te kunnen realiseren.
4. In aanvulling op de begripsbepaling van de Gunningsleidraad, Hoofdstuk I van de Overeenkomst en de UAV-GC 2005 definiëren Partijen de hierna volgende begrippen die specifiek zien op de realisatie van de parkeergarage:
 - a. *Aanneemsom*: het bedrag waartoe de Marktpartij zich verbonden heeft het Werk parkeergarage tot stand te brengen, zoals opgenomen in artikel 2 lid 9.
 - b. *Dag*: werkbare dagen, d.w.z. kalenderdagen tenzij deze valt op een algemeen of ter plaatse van het Werk parkeergarage erkende, of door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdag,

vakantiedag of andere niet individuele vrije dag of wanneer door omstandigheden buiten de (risico)aansprakelijkheid en/of invloedssfeer van de aannemer gedurende ten minste vijf uren, respectievelijk ten minste gedurende twee uren, door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt.

- c. *Aanbieding*: de definitieve inschrijving van de Marktpartij zoals omschreven in de Gunningsleidraad;
- d. *Mijlpalen parkeergarage*: de in de Planning van Marktpartij als zodanig aangegeven momenten die noodzakelijk zijn voor de voortgang van de realisatie van de parkeergarage en waaraan een boete kan zijn gekoppeld.
- e. *Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage*: de afspraken die Partijen met elkaar zijn overeengekomen in onderdeel hoofdstuk I Algemene Bepalingen van de Overeenkomst en de afspraken in dit hoofdstuk IV Ontwerp en realisatie parkeergarage van de Overeenkomst; voor zover in de UAV-GC 2005 wordt gesproken over Basisovereenkomst dan wel Overeenkomst wordt door Partijen bedoeld de afspraken die tezamen de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage vormen.
- f. *Vergunning*: elke voor het Werk parkeergarage 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.
- g. *Vraagspecificatie parkeergarage*: de Gunningsleidraad, de Nota's van Inlichtingen, de verslagen van de onderhandelingsronden, het technisch programma van eisen van de parkeergarage en de ruimtelijke voorwaarden die zijn opgenomen in het document Bouwblok Floridaplein Document t.b.v. tender bouwdeel 1 a Haarlem Schalkwijk;
- h. *Werk parkeergarage*: de parkeergarage en bijbehorende werken, zoals deze overeenkomstig onderhavige Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage moeten worden uitgevoerd.
- i. *Werkzaamheden*: ontwerp- en uitvoeringswerkzaamheden. Voor zover in de UAV-GC 2005 wordt gesproken over werkzaamheden, wordt door Partijen bedoeld ontwerp- en uitvoeringswerkzaamheden.

Art. 2 Werk parkeergarage, prijs, datum van oplevering

1. De Gemeente draagt hierbij aan de Marktpartij op, die verklaart deze opdracht te aanvaarden, het op basis van de Vraagspecificatie voor het Werk parkeergarage en de Aanbieding het ontwerpen en realiseren van een parkeergarage met ca. 600 parkeerplaatsen, zoals opgenomen in de Aanbieding van de Marktpartij, een en ander overeenkomstig de onder hoofdstuk IV, artikel 3 genoemde documenten en bijlagen, en voorts naar de eisen van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de van toepassing zijnde voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

**Concept Koop- en Realisatieovereenkomst
versie 6 d.d. 12 december 2017**

2. Voornoemde opdracht impliceert dat Marktpartij voor haar eigen rekening en risico (hetgeen alle projectrisico's impliceert zoals aan- en afvoer van materialen, (bouw)overlast voor derden, enz.) het Werk parkeergarage verder zal ontwikkelen en realiseren en binnen de Planning zal opleveren aan Gemeente. De Marktpartij zal daartoe onder meer de navolgende werkzaamheden verrichten:
 - a. De verdere planuitwerking en planvoorbereiding van het Werk parkeergarage in nauwe afstemming met de Gemeente, waaronder in ieder geval wordt begrepen (1) het achtereenvolgens vervaardigen van de voorlopige- en definitieve ontwerpen en (2) het vervaardigen van de bestekken, materiaalstaten en uitvoeringstekeningen, mede op basis van de geaccepteerde definitieve ontwerpen;
 - b. het selecteren van en het geven van opdracht aan adviseurs, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers voor de ontwikkeling en realisering van het Werk parkeergarage;
 - c. het (doen) realiseren van het Werk parkeergarage;
 - d. de tijdige oplevering van het Werk parkeergarage aan Gemeente.
3. Het staat Marktpartij vrij om met goedkeuring van de Gemeente van het Ontwerp van het Werk parkeergarage voor eigen rekening en risico meer dan de 600-610 parkeerplaatsen te realiseren die zijn opgenomen in deze opdracht, zoals genoemd onder lid 1 van dit artikel. Indien meer dan 600-610 parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan zal Gemeente met Marktpartij nadere afspraken maken over ondersplitsing van die (extra) parkeerplaatsen aan Marktpartij. Gemeente heeft geen enkele (betalings- of aansprakelijkheids-)verplichting inzake die (extra) parkeerplaatsen en/of de ondersplitsing.
4. Onverminderd het bepaalde in § 4 UAV-GC 2005, aanvaardt Marktpartij hierbij uitdrukkelijk de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor de deugdelijkheid van het ontwerp van de parkeergarage, alsmede de aansprakelijkheid voor de uitvoering daarvan overeenkomstig de eisen van goed en deugdelijk werk. De ontwikkeling en de realisatie van de parkeergarage en alle daarbij behorende werkzaamheden, waaronder begrepen de werkzaamheden van de architect, de constructeur en andere adviseurs, aannemers, onderaannemers en andere hulppersonen zijn geheel voor de verantwoordelijkheid van Marktpartij.
5. Met betrekking tot de in § 4 lid 3 UAV-GC 2005 bedoelde eisen die voortvloeien uit het bijzonder gebruik dat van het Werk parkeergarage zal worden gemaakt, stellen Partijen vast dat zij deze eisen voldoende met elkaar hebben besproken voorafgaande aan de ondertekening van de Overeenkomst en dat deze eisen uitputtend in de Vraagspecificatie en hoofdstuk IV, artikel 3.1 van de Overeenkomst zijn vastgelegd.
6. De Gemeente, althans een vertegenwoordiger van de Gemeente, is te allen tijde

**Concept Koop- en Realisatieovereenkomst
versie 6 d.d. 12 december 2017**

bevoegd om het bouwterrein te betreden om er op toe te zien dat het Werk parkeergarage conform dit hoofdstuk IV van de Overeenkomst wordt uitgevoerd. Het gebruik van dit recht doet aan de verantwoordelijkheid en verplichtingen van de Marktpartij niets af. De Gemeente zal wanneer ze dat noodzakelijk acht deelnemen aan de bouwvergaderingen en alle afschriften van de bouwverslagen ontvangen. De Marktpartij heeft daarnaast de plicht om de Gemeente regelmatig en volledig te informeren over de voortgang en wijze uitvoering van het Werk parkeergarage.

7. Gelet op het feit dat het Werk parkeergarage onderdeel uitmaakt van de Opdracht voor het Plangebied, zal de Marktpartij de Gemeente tijdig betrekken bij overleg en afstemming aangaande het ontwerp en de realisatie van die andere met het Werk parkeergarage verbonden bouwwerken indien en voor zover die van invloed kunnen zijn op het ontwerp en/of realisatie van het Werk parkeergarage. De Gemeente heeft daarbij geen formele zeggenschap, maar kan Marktpartij wel aanwijzingen meegeven.
8. De Gemeente draagt geen Meerjarig onderhoud aan de Marktpartij op.
9. Met inachtneming van het bepaalde in § 3 lid 9 UAV-GC 2005, betaalt de Gemeente voor het Werk parkeergarage aan de Marktpartij een vast totaalbedrag ('fixed fee'), zijnde de Aanneemsom, overeenkomstig hetgeen is opgenomen in de Aanbieding, te weten een bedrag van € 6.000.000,- exclusief BTW, zegge: zes miljoen euro.
10. De Aanneemsom is prijsvast tot aan het moment van oplevering van het Werk parkeergarage en zal niet worden geïndexeerd. In de Aanneemsom zijn alle kosten begrepen die noodzakelijk zijn om het Werk parkeergarage conform het bepaalde in de Ontwerp- en aannemovereenkomst parkeergarage te ontwerpen en realiseren en op te leveren overeenkomstig de Planning, zoals onder meer de plankosten, (bouw)leges en de kosten voor nutsaansluitingen, waaronder de aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water, riolering en een deugdelijke afwatering.
11. In het kader van de Wet Ketenaansprakelijkheid, de Wet Arbeid Vreemdelingen (WAV) en de Wet Aanpak Schijnconstructies (WAS) verplichten Gemeente en Marktpartij zich om de bepalingen van het Protocol zoals opgenomen als Bijlage B na te komen, met dien verstande dat onder Aannemer in het Protocol Marktpartij wordt verstaan.
12. De Marktpartij heeft in zijn Aanbieding een planning opgesteld voor de uitvoering van het Werk parkeergarage met behulp van Mijlpalen. De Planning is als Bijlage C aan de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage gehecht. Het Werk parkeergarage dient met inachtneming van deze Planning door de Marktpartij te worden gerealiseerd, en wel zodanig dat het conform het bepaalde in § 24 UAV-GC

**Concept Koop- en Realisatieovereenkomst
versie 6 d.d. 12 december 2017**

2005 gereed is voor aanvaarding door de Gemeente binnen 180 dagen na het opleveren van de door de Marktpartij te realiseren winkels in het bouwblok Floridaplein én met dien verstande dat de oplevering van het Werk parkeergarage nooit later zal geschieden dan het opleveren van de door de Marktpartij te realiseren woningen in het bouwblok Floridaplein. Deze datum wordt door partijen aangemerkt als vastgelegde uiterste datum van oplevering.

13. De verschillende onderdelen van het Werk parkeergarage die aangemerkt moeten worden als Mijlpalen dienen zodanig door de Marktpartij te worden gerealiseerd dat zij conform het bepaalde in § 24 lid 8 UAV GC 2005 gereed zijn voor aanvaarding door de Gemeente uiterlijk op de in de Planning van de Marktpartij voor iedere Mijlpaal afzonderlijk vermelde datum.
14. Het Werk parkeergarage maakt onderdeel uit van een groter geheel aan te realiseren bouwwerken in het Plangebied, bestaande uit winkels, woningen en horeca, die de Marktpartij voor diens rekening en risico dient te realiseren. De Marktpartij vrijwaart de Gemeente voor enige (elke gevolg van) vertraging die ontstaat als gevolg van een vertraging bij het ontwerpen en/of realiseren van de winkels, woningen en horeca (de andere bouwwerken) waar Gemeente geen opdrachtgever van is.

Art. 3 Contractdocumenten

1. In aanvulling op hoofdstuk I, artikel 5 van de Overeenkomst omschrijven de navolgende documenten in onderlinge samenhang de rechten en verplichtingen die voor Partijen gelden:
 - a. de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage met inbegrip van de bijlagen:

Bijlage A.2	Vraagspecificatie parkeergarage
Bijlage B	Protocol Ketenaansprakelijkheid, WAV en WAS
Bijlage C	Planning
Bijlage D	Termijnstaat
Bijlage E	Acceptatieplan
Bijlage F	Toetsingsplan
Bijlage G	Protocol CAR-verzekering
Bijlage H	SROI
 - b. de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor geïntegreerde contractvormen (UAV-GC 2005);
 - c. de Aanbieding;
 - d. de Documenten als bedoeld in § 1 sub d UAV-GC 2005, voor zover die door de Marktpartij ter kennis zijn gebracht van de Gemeente.
2. In afwijking van hoofdstuk I, artikel 5 van de Overeenkomst geldt de volgende

**Concept Koop- en Realisatieovereenkomst
versie 6 d.d. 12 december 2017**

rangorde indien contractsdocumenten onderling tegenstrijdig zijn:

- a. de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage met de daarbij behorende bijlagen;
- b. de UAV-GC 2005;
- c. de Aanbieding;
- d. de Documenten als bedoeld in § 1 sub d UAV-GC 2005, voor zover die door de Marktpartij ter kennis zijn gebracht van de Gemeente.

Wanneer echter de kwaliteit van de Aanbieding uitgaat boven de in de Vraagspecificatie geëiste kwaliteit, prevaleert de Aanbieding op de betreffende punten boven alle andere contractdocumenten, met uitzondering van het daaromtrent in de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage bepaalde.

3. De Marktpartij is verantwoordelijk voor de inhoud van de Documenten (als bedoeld in paragraaf 1 UAV-gc 2005), voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen twee of meer Documenten, alsmede voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen verschillende onderdelen van één Document.
4. De Gemeente is verantwoordelijk voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen eisen in de Vraagspecificatie, alsmede voor strijdigheden in de door hem verstrekte informatie.
5. Het in lid 4 bepaalde laat onverlet de verplichting van de Marktpartij om de Gemeente te waarschuwen in geval van een in dat lid bedoelde klaarblijkelijke tegenstrijdigheid.

Art. 4 Ontwerpwerkzaamheden en toetsing daarvan

1. De Vraagspecificatie bestaat uit het programma van eisen.
2. In het kader van de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage dient de Marktpartij de volgende Ontwerpwerkzaamheden te verrichten: het in overleg en afstemming met de Gemeente en met inachtneming van de Vraagspecificatie uitwerken van de Aanbieding op het onderdeel parkeren tot achtereenvolgens een voorlopig ontwerp, een definitief ontwerp en een uitvoeringsontwerp (het bestek).
3. Marktpartij zal ten aanzien van het Werk parkeergarage op grond van de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage en uitgaande van definitieve gunning in juli 2017, uiterlijk op 1 februari 2018 een geaccepteerd voorlopig ontwerp, uiterlijk op 1 mei 2018 een geaccepteerd definitief ontwerp en uiterlijk op 1 augustus 2018 een bestek vervaardigen voor het Werk parkeergarage en deze ontwerpdocumenten aan Gemeente ter acceptatie voorleggen.

**Concept Koop- en Realisatieovereenkomst
versie 6 d.d. 12 december 2017**

4. Marktpartij zal op basis van het door de Gemeente geaccepteerd definitief ontwerp bestekken, materiaalstaten en werktekeningen vervaardigen. Marktpartij is niet bevoegd – behoudens expliciete schriftelijke toestemming van Gemeente – om bij het opstellen daarvan af te wijken van het daaraan ten grondslag liggende vastgestelde definitief ontwerp.
5. Marktpartij zal de voornoemde planuitwerking zodanig doen plaatsvinden dat de Gemeente daarover regelmatig en periodiek wordt geïnformeerd en wel zodanig dat deze een interactieve rol daarin kan vervullen.
6. De Gemeente zal binnen vier weken na ontvangst van een verzoek tot acceptatie van een betreffend ontwerpdocument dan wel het vervaardigde bestek aan Marktpartij meedelen of deze is geaccepteerd. Indien Gemeente de acceptatie noodzakelijkerwijs moet weigeren, dan zal overeenkomstig § 23 UAV-GC 2005 Gemeente binnen de in het acceptatieplan vastgelegde termijn onvoorwaardelijk en schriftelijk meedelen dat het verzoek tot Acceptatie niet is gehonoreerd. De Marktpartij dient overeenkomstig § 23 lid 10 UAV-GC 2005 vervolgens met bekwame spoed een nieuw acceptatieverzoek in te dienen. De Acceptatie van de Ontwerpdocumenten is – net als voor elk te vervaardigen Document – verder neergelegd in het Acceptatieplan en de daarop van toepassing zijnde acceptatieprocedure zoals opgenomen in § 23 UAV-GC 2005.
7. Acceptatie door de Gemeente van door of namens Marktpartij vervaardigde ontwerpdocumenten en bestek ontheft Marktpartij in generlei opzicht van haar verplichtingen uit hoofde van de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage en creëert op geen enkele wijze (mede) aansprakelijkheid van Gemeente voor de juistheid en volledigheid van de ontwerpen en bijbehorende stukken. Dit artikellid is van overeenkomstige toepassing op de acceptatie van Documenten (ontwerp en uitvoering) de oplevering in artikel 10 en iedere andere benodigde acceptatie van Gemeente, hoe ook genaamd.
8. Het ontwerp en de uitvoering daarvan dient voor rekening en risico van de Marktpartij te voldoen aan alle van belang zijnde wettelijke voorschriften en andersoortige regelgeving en beschikkingen van overheidswege. Indien er zich wijzigingen in bedoelde voorschriften voordoen nadat de Aanbieding heeft plaatsgevonden komen deze wijzigingen voor rekening en risico van de Marktpartij.
9. Bij het overleggen ter acceptatie van de voornoemde ontwerpproducten zal telkens een geactualiseerde planning worden bijgevoegd, indien zulks van toepassing is. De te verlenen acceptatie op de ontwerpproducten heeft alsdan tevens betrekking op de voorgestelde actualisering van de planning. Met de acceptatie wordt de actualisering eveneens geacht te zijn geaccepteerd en geldt vanaf dat moment de

**Concept Koop- en Realisatieovereenkomst
versie 6 d.d. 12 december 2017**

geactualiseerde en geaccepteerde planning als nieuwe planning. De acceptatie van (een onderdeel van) de Planning kan in ieder geval worden geweigerd, indien uit de actualisering substantiële vertragingen in de oplevering en andere mijlpalen blijken.

Art. 5 Vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen

1. De Marktpartij verplicht zich er jegens de Gemeente toe om tijdig een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen die ziet op de realisatie van de parkeergarage zoals vastgelegd in de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage.
2. Voor zover er voor de realisatie van het Werk parkeergarage nadere vergunningen, ontheffingen en beschikkingen nodig zijn zoals bedoeld in § 10 lid 1 UAV-GC 2005, dan dienen deze uiterlijk op de in de Planning van de Marktpartij genoemde data te zijn verkregen.
2. De Gemeente heeft hierbij een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de behandeling van de omgevingsvergunning, en eventuele hiermee verband houdende essentiële goedkeuringen of toestemmingen van hogere overheden, op een zo voortvarend mogelijk wijze zal plaatsvinden. Overeenkomstig Artikel 6 van hoofdstuk I van de Overeenkomst behoudt de Gemeente bij de inhoud en uitvoering van de Ontwerp- en realisatieovereenkomst parkeergarage volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden.

Art. 6 Informatie en goederen die aan de Marktpartij ter beschikking worden gesteld

1. De in § 3 lid 1 sub a UAV-GC 2005, bedoelde informatie is reeds via de Vraagspecificatie, meer in het bijzonder de Gunningsleidraad aan Marktpartij ter beschikking gesteld.
2. Gelet op het bepaalde in § 3 lid 1 sub c UAV-GC 2005, verplicht de Gemeente zich ertoe het appartementsrecht tijdig beschikbaar te stellen aan de Marktpartij om het Werk parkeergarage te realiseren conform de Aanbieding.

Art. 7 Wijzigingen ontwerp of bestek

1. Voor elke wijziging van een door Gemeente geaccepteerd ontwerpdocument en/of bestek is de voorafgaande Acceptatie van Gemeente vereist. Bij voorstellen vanuit Marktpartij voor dergelijke aanpassingen worden, indien en voor zover van toepassing, de werktekeningen en kosten-, exploitatie- en tijdconsequenties betreffende de voorgestelde wijziging overlegd.

**Concept Koop- en Realisatieovereenkomst
versie 6 d.d. 12 december 2017**

2. De Gemeente reageert binnen twee kalenderweken na ontvangst op voorstellen tot wijziging vanuit Marktpartij. Marktpartij zal wijzigingen niet eerder doorvoeren/uitvoeren dan nadat deze door Gemeente zijn geaccepteerd.
3. Gemeente zal deze toestemming niet kunnen onthouden indien:
 - a. de wijziging redelijkerwijs uit technisch oogpunt noodzakelijk is; en
 - b. de wijziging de kwaliteit – daaronder begrepen de duurzaamheid – van het Werk parkeergarage niet vermindert; en
 - c. de wijziging geen gevolgen heeft van constructieve aard; en
 - d. de wijziging niet het architectonisch aanzicht van het Werk parkeergarage wijzigt; en
 - e. de wijziging, naar objectieve maatstaven te bepalen, de waarde van het Werk parkeergarage niet nadelig beïnvloedt; en
 - f. voor de wijziging geen omgevingsvergunning of een wijziging van de omgevingsvergunning is vereist; en
 - g. de wijziging direct of indirect geen verhoging van de exploitatielasten, waaronder begrepen onderhouds- of reparatiekosten van het Werk parkeergarage of een onderdeel daarvan meebrengt.
4. Een wijziging van de ontwerpen die niet voldoet aan een van de lid 3 van dit artikel bedoelde voorwaarden kan door Gemeente, zonder opgaaf van redenen, worden geweigerd. Gemeente is bevoegd aan de acceptatie voor een wijziging, indien deze niet voldoet aan een of meer van de in lid 3 bedoelde voorwaarden, nadere voorwaarden te verbinden. Met de schriftelijke toestemming van Gemeente wordt gelijkgesteld de door Gemeente voor akkoord ondertekende bouwverslagen waarin wijzigingen van het bestek zijn genotuleerd.
5. Ter zake van een wijziging op verzoek van de Marktpartij is de Gemeente nimmer gehouden tot (bij)betalingen noch verleent een wijziging of goedkeuring daarvan door Gemeente aan Marktpartij enige aanspraak jegens Gemeente. Een en ander behoudens andersluidende aanvullende schriftelijke afspraken.
6. Indien het definitief bestek is geaccepteerd door Gemeente, is de Marktpartij vanaf dat moment niet gerechtigd om een verzoek tot wijziging te doen of wijzigingen aan te brengen behoudens het bepaalde in lid 7 van dit artikel.
7. Indien in het definitief ontwerp en/of het bestek iets ontbreekt – om welke reden dan ook – dat redelijkerwijs behoort tot de uitvoering van het Werk parkeergarage en het daarbij behorende kwaliteitsniveau, is Marktpartij gehouden zulks uit te voeren alsof het ontbrekende wel in het definitief ontwerp of het bestek was opgenomen, zonder dat Marktpartij dienaangaande enige extra betaling zal kunnen vorderen.

**Concept Koop- en Realisatieovereenkomst
versie 6 d.d. 12 december 2017**

8. Indien Gemeente een wijziging op het definitief ontwerp of bestek wenst (meer- of minderwerk), die afwijkt van de Vraagspecificatie en/of Aanbieding, zal Marktpartij hiervoor een offerte uitbrengen. In deze offerte zal op basis van een open begroting aangegeven worden welke consequenties de wijziging(en) heeft voor de Aanneemsom en de Planning. Eerst na schriftelijke opdracht van Gemeente kan er sprake zijn van meer- of minderwerk of bijbetaling.
9. Het bepaalde in § 14 leden 2, 3, 10 laatste volzin en 17 UAV-GC 2005 is niet van toepassing op wijzigingen van ontwerpdocumenten en het te vervaardigen bestek.

Art. 8 Verrekening van wijzigingen van lonen, sociale lasten, prijzen, huren en vrachten

Verrekening van de in § 11 lid 3 UAV-GC 2005 bedoelde wijzigingen van lonen, sociale lasten, prijzen, huren en vrachten, vindt niet plaats. Dergelijke wijzigingen zullen nimmer kwalificeren als onvoorziene omstandigheden als genoemd in § 44 lid 1 (c) UAV-GC 2005, 6:258 BW en 7:753 BW

Art. 9 Toetsingsplan Ontwerpwerkzaamheden

1. Door de Gemeente is in het kader van de gehouden aanbestedingsprocedure een toetsingsplan Ontwerpwerkzaamheden opgesteld die als Bijlage F aan deze Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage is gehecht. In dit toetsingsplan zijn vastgelegd:
 - a. een opsomming van de Ontwerpdocumenten die de Marktpartij aan de Gemeente ter toetsing moet overhandigen,
 - b. de termijnen waarbinnen de sub a bedoelde Ontwerpdocumenten moeten worden overhandigd,
 - c. een omschrijving van de gegevens die de Marktpartij moet voegen bij de te overleggen Ontwerpdocumenten en
 - d. de specifieke onderdelen van de Ontwerpwerkzaamheden waarvan de Gemeente wil toetsen of zij worden verricht door hulpersonen van de Marktpartij die over de daarvoor vereiste kwalificaties beschikken.
2. De Gemeente zal deze ontwerpdocumenten accepteren overeenkomstig de in dit hoofdstuk IV artikel 4 genoemde acceptatieprocedure, zoals ook is vastgelegd in het Acceptatieplan dat als Bijlage E.1 aan de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage is gevoegd.

Art. 10 Oplevering

1. Het Werk parkeergarage wordt als geheel (gebruiksgereed) aan de Gemeente opgeleverd. Onder gebruiksgereed wordt in ieder geval verstaan dat:

**Concept Koop- en Realisatieovereenkomst
versie 6 d.d. 12 december 2017**

- a. alle in de geaccepteerde bestekken ten behoeve van het Werk parkeergarage opgenomen technische installaties zijn ingeregeld, getest en als gebruiksgereed (inclusief certificering daar waar zulks vereist is) in orde bevonden zijn, behoudens naregeling;
 - b. de overige onderdelen van het complex waar het Werk parkeergarage onderdeel van uitmaakt zodanig gereed zijn dat verdere uitvoering van de werkzaamheden geen (nadelige) invloed (meer) zal hebben op het gebruik van het Werk parkeergarage;
 - c. de algemene ruimten en overige gemeenschappelijke zaken die verband houden met het Werk parkeergarage zijn of kunnen worden opgeleverd aan de betreffende VvE.
2. Marktpartij zal uiterlijk acht weken van tevoren de voorgenomen opleveringsdatum aan Gemeente doorgeven. Bouwkundige vooropname zal plaatsvinden vier weken voorafgaand aan de voorgenomen oplevering. De resultaten van de vooropname zullen worden vastgelegd in een door Partijen te ondertekenen proces verbaal waarin de geconstateerde gebreken worden vermeld. Een en ander onverminderd het recht van Gemeente tot aan het moment van oplevering nieuwe/andere gebreken te melden.
3. Vier weken na de vooropname vindt de eindopname plaats – in opmaat naar de definitieve oplevering – waarbij alle tijdens de voornoemde vooropname geconstateerde gebreken dienen te zijn verholpen door Marktpartij.
4. Van de eindopname wordt eveneens een proces verbaal gemaakt dat door Partijen wordt ondertekend. Binnen acht dagen na de eind-opname wordt door Gemeente aan Marktpartij schriftelijk medegedeeld of het Werk parkeergarage al dan niet is geaccepteerd. In geval van goedkeuring met vermelding van de eventueel aanwezige geringe tekortkomingen, in geval van afkeuring met vermelding van de tekortkomingen die de reden is van onthouding van de goedkeuring. Wordt het Werk parkeergarage geaccepteerd, dan wordt als dag van oplevering aangemerkt de dag waarop de desbetreffende mededeling aan Marktpartij is verzonden.
5. Geringe tekortkomingen zijn geen reden tot onthouding van goedkeuring, mits zij een eventuele normale ingebruikneming niet in de weg staan, zulks evenwel ter beoordeling van Gemeente. Marktpartij is evenwel gehouden deze tekortkomingen zo spoedig mogelijk te verhelpen, doch in ieder geval binnen 4 weken na goedkeuring.
6. Met betrekking tot een heropneming na onthouding van goedkeuring vinden de bovenvermelde bepalingen overeenkomstige toepassing.
7. Bij de oplevering van het Werk parkeergarage dienen de onderhouds- en

**Concept Koop- en Realisatieovereenkomst
versie 6 d.d. 12 december 2017**

bedieningsvoorschriften, alsmede alle revisietekeningen (bouwkundig, werktuigbouwkundig, elektrotechnisch, etc.), eventuele garantieverklaringen en meetrapporten, welke betrekking hebben op het Werk parkeergarage aan Gemeente te worden verstrekt.

8. Het Werk parkeergarage wordt definitief als opgeleverd beschouwd, indien het Werk parkeergarage overeenkomstig dit artikel is of geacht worden te zijn geaccepteerd. De dag, waarop het Werk parkeergarage wordt geacht te zijn geaccepteerd, geldt als de dag waarop het Werk parkeergarage als definitief opgeleverd moet worden beschouwd.
9. Met ingang van de dag waarop het Werk parkeergarage als opgeleverd wordt beschouwd, komt het Werk parkeergarage voor risico van de Gemeente.
10. De Gemeente kan het Werk parkeergarage, voordat dat voltooid is, of een al dan niet voltooid onderdeel daarvan, in gebruik nemen of doen nemen, mits zij daartoe de schriftelijke toestemming van Marktpartij heeft verkregen en Partijen de in gebruik te nemen het Werk parkeergarage of onderdelen daarvan hebben opgenomen. Indien de ingebruikneming niet meer verlangd van de Marktpartij dan redelijkerwijs van hem gevergd kan worden, dan zal in afwijking van § 25 UAV-GC de vervogde ingebruikneming niet worden verrekend als meerwerk. Door de in dit artikellid bedoeld ingebruikneming (en opneming) wordt het Werk parkeergarage, dan wel dat onderdeel, niet als opgeleverd beschouwd.
11. De opleveringsprocedure die is bepaald in § 24 UAV-GC is niet van toepassing.

Art. 11 Acceptatieplan

1. De Gemeente heeft een acceptatieplan opgesteld die als Bijlage E.1 aan de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage is gehecht. In dit acceptatieplan zijn vastgelegd:
 - a. een opsomming van de door de Marktpartij ter Acceptatie voor te leggen Documenten, gemachtigden en zelfstandige hulppersonen die de Marktpartij voornemens is aan te wijzen of in te schakelen in het kader van de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage, alsmede van specifieke Werkzaamheden of resultaten van Werkzaamheden,
 - b. de tijdstippen waarop de Marktpartij de sub a bedoelde Documenten, zelfstandige hulppersonen, Werkzaamheden en resultaten van Werkzaamheden ter Acceptatie moet voorleggen,
 - c. de Documenten die de Marktpartij moet overleggen telkens wanneer een verzoek tot Acceptatie wordt ingediend,
 - d. de geobjectiveerde criteria waaraan de Documenten, gemachtigden, zelfstandige hulppersonen, Werkzaamheden en resultaten van

**Concept Koop- en Realisatieovereenkomst
versie 6 d.d. 12 december 2017**

Werkzaamheden moeten voldoen om voor Acceptatie in aanmerking te komen; en

- e. de termijn waarbinnen de Gemeente aan de Marktpartij moet meedelen of de hier bedoelde Documenten, gemachtigden, zelfstandige hulppersonen, Werkzaamheden of resultaten van Werkzaamheden als geaccepteerd worden beschouwd.

Art. 12 Bewijslast ingeval van gebreken of tekortkomingen

Indien na de feitelijke datum van definitieve oplevering een gebrek van het Werk parkeergarage aan het licht komt, dient de Marktpartij in afwijking van het bepaalde in § 28 lid 1 sub (a) UAV-GC 2005 te bewijzen dat die gebreken niet te wijten zijn aan zijn schuld, en dat zij evenmin krachtens wet, rechtshandeling of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komen.

Art. 13 Betalingsregeling

1. De Gemeente zal een op de Planning gebaseerde termijnstaat als bedoeld in § 33 lid 2 UAV-GC 2005 maken en deze zal als Bijlage C aan deze overeenkomst wordt gehecht. De Gemeente is pas gehouden de eerste termijn(en) te voldoen als de Marktpartij de koopsom als opgenomen in artikel 4 van hoofdstuk II aan haar heeft voldaan.
2. De betalingsverplichting van de Gemeente bestaat uit het doen van termijnbetalingen, zoals opgenomen in de in lid 1 bedoeld termijnstaat.
3. Declaratie van de Aanneemsom geschiedt bij wege van facturen en zullen digitaal in PDF formaat worden toegezonden naar het in § 33 lid 6 UAV-GC 2005 bedoelde adres, te weten: crediteuren@haarlem.nl. Op de facturen dient het volgende vermeld te staan:
Gemeente Haarlem
Hoofdafdeling GOB
Project en contractmanagement,
proces projectnaam
Inkoopordernummer: 17002722
Postbus 3333
2001 DH HAARLEM
4. De in § 33 lid 6 UAV-GC 2005 bedoelde gegevens betreffen een omschrijving van de werkzaamheden die als gereed zijn geaccepteerd door Gemeente.
5. Betaling van de laatste termijn, te weten 5% van de Aanneemsom, geschiedt wanneer alle opleverpunten naar behoren naar het oordeel van Gemeente zijn

afgewerkt.

Art. 14 Stelposten

Met betrekking tot het bepaalde in § 34 lid 1 UAV-GC 2005 komen Partijen overeen dat er geen stelposten zijn.

Art. 15 Boetebeding

1. De Marktpartij zal een boete van 5.000,-- euro per dag verbeuren wanneer niet wordt voldaan aan de laatste Mijlpaaldatum, behoudens voor zover overschrijding van de Mijlpaaldatum niet door de Marktpartij is veroorzaakt. De laatste Mijlpaaldatum houdt in dat het Werk parkeergarage zal worden opengesteld binnen 180 dagen na het openstellen van de door de Marktpartij te realiseren winkels in het bouwblok Floridaplein én met dien verstande dat de openingstelling van de parkeergarage nooit later zal geschieden dan het openstellen van de door de Marktpartij te realiseren woningen in het bouwblok Floridaplein.
2. Het bedrag aan boetes die de Marktpartij kunnen worden opgelegd uit hoofde van lid 1 jo. § 36 lid 3 UAV-GC 2005 bedraagt maximaal 10% van de Aanneemsom van het Werk parkeergarage.
3. De boete als bedoeld in lid 1 laat onverlet het recht van de Gemeente om schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

Art. 16 Verzekering, risico en schade aan het Werk parkeergarage

1. Met inachtneming van hetgeen gezien de aard en de omvang van het Werk parkeergarage en daarmee verbonden werken gebruikelijk is, zorgt Marktpartij voor een passende Construction-All-Risks (CAR) verzekering, welke verzekering dient te voldoen aan de in Bijlage G opgenomen voorwaarden van het CAR-verzekering protocol. Van deze CAR-verzekering ontvangt Gemeente voorafgaand aan de uitvoering van het Werk parkeergarage een afschrift.
2. Met inachtneming van hetgeen gezien de aard en de omvang van het Werk parkeergarage en daarmee verbonden werken gebruikelijk is, zorgt Marktpartij tevens voor een passende verzekering van de aansprakelijkheid die uit hoofde van de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage op Marktpartij rust vanwege het (doen) vervaardigen van de ontwerpen, de bestekken en overige voor de realisatie benodigde plannen.
3. Het Werk parkeergarage is voor rekening en risico van de Marktpartij met ingang van de dag waarop hij met het Werk parkeergarage een aanvang neemt tot en met

**Concept Koop- en Realisatieovereenkomst
versie 6 d.d. 12 december 2017**

de dag waarop het Werk parkeergarage als voltooid en opgeleverd heeft te gelden. Voor schade aan het Werk parkeergarage geldt de regeling zoals opgenomen in § 41 UAV-GC 2005.

Art. 17 Onderhouds- en garantieverplichtingen

1. De onderhoudstermijn van het Werk parkeergarage bedraagt twaalf maanden voor het bouwkundige gedeelte, twaalf maanden voor het glas- en schilderwerk en 24 maanden voor de technische installaties, te rekenen vanaf de datum van oplevering.
2. Onverminderd haar wettelijke aansprakelijkheid en overige aansprakelijkheid van de Marktpartij onder de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage en onverminderd het hierna bepaalde garandeert Marktpartij gedurende een periode van vijf jaar na de datum van oplevering van het Werk parkeergarage dat het totale ontwerp goed en deugdelijk is, met inbegrip van het ontbreken van verborgen gebreken, en gedurende tien jaar voor ernstige gebreken in het geleverde werk die de hechtheid van de toegepaste constructies, de toegepaste materialen en de wijze van uitvoeringconstructie of een wezenlijk onderdeel daarvan in gevaar brengen, tenzij Marktpartij bewijst dat dergelijke gebreken niet te wijten zijn aan zijn schuld, dan wel dat het gebrek evenmin krachtens wet, rechtshandeling of de in het rechtsverkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt.
3. Onverminderd het overigens in de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage bepaalde garandeert de Marktpartij dat:
 - a. alle voor de realisering van het Werk parkeergarage nodige omgevingsvergunningen en andere vergunningen, voor zover nodig ingevolge de ten tijde van de aanvang van het Werk parkeergarage geldende gemeentelijke en andere (overheids-) bepalingen zijn verleend dan wel tijdig zullen worden verleend;
 - b. de realisatie van het Werk parkeergarage plaats zal vinden conform de verleende of te verlenen (omgevings)vergunningen, die door en voor rekening van Marktpartij dienden te worden aangevraagd en het Werk parkeergarage op de datum van de oplevering voldoet aan alle ten tijde van de indiening van de aanvraag voor de desbetreffende vergunning geldende gemeentelijke en andere overheids-bepalingen, daaronder begrepen bepalingen van telecommunicatie en andere nutsbedrijven;
 - c. de realisatie van het Werk parkeergarage goed en deugdelijk plaats zal vinden en dat de materialen welke worden toegepast goed en deugdelijk zullen zijn;
 - d. het Werk parkeergarage zal worden gebouwd krachtens een goed en deugdelijk ontwerp conform de Vraagspecificatie;
 - e. het Werk parkeergarage een goede en deugdelijke constructie zal hebben;
 - f. de bouwwerkzaamheden en de directie en toezicht goed en deugdelijk worden uitgevoerd;

**Concept Koop- en Realisatieovereenkomst
versie 6 d.d. 12 december 2017**

- g. Marktpartij en de door Marktpartij in te schakelen (onder)aannemers instaan voor de deugdelijkheid en compleetheid van het ontwerp en de uitvoering van het Werk parkeergarage conform de Vraagspecificatie en instaan voor ontwerp-, fabricage-, constructie-, materiaal- en uitvoeringsgebreken, alsmede voor de wind- en waterdichtheid van de constructie.
4. Marktpartij vrijwaart de Gemeente voor iedere aanspraak van de (onder)aannemers en/of derden ter zake van de ontwikkeling en realisatie van het Werk parkeergarage.
5. Aansprakelijkheid van door Marktpartij ingeschakelde aannemers, onderaannemers, fabrikanten en/of leveranciers vermindert op generlei wijze de aansprakelijkheid van Marktpartij uit hoofde van de in dit artikel bedoelde garanties.
6. Marktpartij garandeert de Gemeente dat:
 - a. door de door Marktpartij ingeschakelde aannemers, onderaannemers, fabrikanten en/of leveranciers ter zake van het Werk parkeergarage de overeengekomen garantieverklaringen zullen worden afgegeven; en
 - b. deze garantieverklaringen zullen worden afgegeven onder de gebruikelijke voorwaarden en bepalingen en voor zover mogelijk mede op naam van Gemeente.
7. Marktpartij staat er voor in dat de tijdens de desbetreffende garantieperiode optredende gebreken of tekortkomingen op eerste aanzegging van Gemeente voor rekening van Marktpartij door de betreffende garantieverstrekker en binnen een door Partijen overeen te komen termijn worden hersteld.
8. Geen aanspraak op garantie bestaat indien de gebreken het gevolg zijn van hetzij onoordeelkundig gebruik of onrechtmatig handelen of nalaten van Gemeente dan wel derden waarvoor Marktpartij niet verantwoordelijk is, hetzij van normale slijtage en/of onvolledig of onvoldoende onderhoud.
9. Marktpartij draagt reeds nu dan wel ter zijner tijd aan Gemeente alle rechten die zij ten aanzien van het ontwerp en de realisatie van het Werk parkeergarage kan uitoefenen jegens de door haar in te schakelen aannemer(s), onderaannemers, leveranciers, adviseurs etc. over.
10. Het Werk parkeergarage wordt gerealiseerd bovenop bouwwerken waar de Gemeente geen aanspraak op heeft en welke volledig voor eigen rekening en risico van de Marktpartij worden gebouwd. Marktpartij garandeert dat die bouwwerken en daaronder te realiseren funderingen naar de eisen van goed en deugdelijk werk worden ontworpen en gerealiseerd. Indien door of wegens gebreken aan de onderliggende bouwwerken en/of funderingen schade ontstaat aan het Werk parkeergarage, dan is die volledig voor rekening en risico van de Marktpartij en zal

deze onverwijld door Marktpartij aan Gemeente worden vergoed.

11. De garanties uit de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage zijn overdraagbaar (door Gemeente en rechtsopvolgers), ook in delen.

Art. 19 Beëindiging van de Ontwerp- en aanneemovereenkomst parkeergarage

1. Onverminderd het bepaalde in de UAV-GC over de mogelijkheden tot beëindiging (opzegging, ontbinding) van de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage geldt het volgende tussen Partijen
2. De Gemeente heeft het recht om deze Ontwerp- en aanneemovereenkomst zonder gerechtelijke tussenkomst eenzijdig te ontbinden indien:
 - a. niet uiterlijk op 1 maart 2018 een door Gemeente geaccepteerd voorlopig ontwerp, of niet uiterlijk op 1 juni 2018 een door Gemeente geaccepteerd definitief ontwerp tot stand is gekomen;
 - b. niet uiterlijk op 1 januari 2019 een ontvankelijke aanvraag voor het Werk parkeergarage is ingediend.
 - c. de Marktpartij niet meer voldoet aan de integriteitsverklaring zoals deze is overgelegd bij de Aanbieding.
3. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de Gemeente om van de Marktpartij nakoming van haar verplichting uit deze Ontwerp- en aannemingsovereenkomst te vorderen en schade te vorderen als gevolg van enige tekortkoming door de Marktpartij.
4. In geval ontbinding op grond van lid 2 of lid 3 plaatsvindt dan is Gemeente geen kosten of schadevergoeding verschuldigd.

Art. 20 Opschortingsrecht/Retentierecht

1. De Marktpartij verklaart dat hij met betrekking tot het Werk parkeergarage of delen van het Werk parkeergarage, afstand doet van zijn mogelijkheid om zich op het retentierecht te beroepen ter zake (delen) van het Werk parkeergarage of elk ander recht om de oplevering op te schorten of het Werk parkeergarage in zijn geheel of delen daarvan in bezit te houden, tenzij de Gemeente een betaling van de goedgekeurde reguliere termijnen van de het totaalbedrag (de Aanneemsom) als genoemd in artikel 13 van deze Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage nog niet heeft voldaan.
2. De Marktpartij staat er voor in dat er gedurende de uitvoeringsfase en bij de oplevering van het Werk parkeergarage geen retentierechten van derden bestaan.

**Concept Koop- en Realisatieovereenkomst
versie 6 d.d. 12 december 2017**

In dit kader vrijwaart de Marktpartij, de Gemeente voor schade als gevolg van het uitoefenen van eventuele retentierechten door derden.

**Art. 21 Auteursrecht en overige intellectuele eigendomsrechten op
Ontwerpproducten**

1. In afwijking van hoofdstuk 14 UAV-GC zijn de hierna volgende bepalingen van toepassing met betrekking tot het auteursrecht en overige intellectuele eigendomsrechten op Ontwerpproducten.
2. Bij de uitvoering van het Werk parkeergarage kunnen voor auteursrechten vatbare werken (zijn) ontstaan als bedoeld in de Auteurswet 1912. De Marktpartij is te beschouwen als maker van deze werken en als oorspronkelijk rechthebbende ten aanzien van de op deze werken rustende auteursrechten. Deze rechten gelden in ieder geval niet op onderdelen in het Werk parkeergarage welke oorspronkelijk door de Gemeente zijn ontworpen.
3. De Marktpartij zal zich nimmer op grond van aan hem toekomende auteursrechten verzetten tegen veranderingen welke de Gemeente op enig moment aan het Werk parkeergarage zal aanbrengen. Noch zal de Marktpartij zich er tegen verzetten indien de Gemeente elementen uit het ontwerp overneemt in projecten welke hij als Gemeente doet uitvoeren.
4. Indien de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage tussentijds wordt beëindigd of ontbonden is de Gemeente gerechtigd het door de Marktpartij vervaardigde werk door derden te doen uitvoeren. In dit verband zal de Marktpartij op eerste verzoek van de Gemeente de van het auteursrecht onderdeel uitmakende exploitatierechten op het ontwerp van het Werk parkeergarage aan de Gemeente overdragen. Voorts zal de Marktpartij zich jegens de Gemeente of zijn rechtsopvolgers niet op deze rechten beroepen. In dat verband zal de Marktpartij zonder enige vergoeding op bijbetaling aan de Gemeente alle Ontwerpproducten en overige bij hem in bezit zijnde stukken, al dan niet in haar opdracht vervaardigd, overdragen, voor zover deze stukken althans naar het oordeel van de Gemeente van belang zijn voor ontwerp en uitvoering van het Werk parkeergarage. De betalingen die de Gemeente ingevolge de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage aan de Marktpartij verschuldigd is, worden geacht een redelijke vergoeding te zijn voor overdracht van het auteursrecht op het betreffende ontwerp.
5. De Marktpartij zal met zijn Marktpartij/onderaannemers regelingen treffen welke hem in staat stellen zijn verplichtingen uit hoofde van dit artikel na te komen. De Marktpartij zal er voor zorgdragen dat hij jegens de Gemeente steeds als maker van en als enige rechthebbende op de in dit verband vervaardigde voor auteursrecht vatbare werken kan gelden. Indien dit ondanks aantoonbare gepleegde

inspanningen feitelijk niet mogelijk blijkt te zijn, zal de Marktpartij beschrijven op welke gedeelten van de opdracht welke intellectuele eigendomsrechten van welke derden rusten.

6. De Marktpartij is aansprakelijk voor alle schade, met inbegrip van gerechtelijke kosten en kosten van juridische en deskundige bijstand, die tijdens en na de looptijd van de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage ontstaan in verband met rechten van intellectueel eigendom van derden, voor zover die inbreuk verband houdt met door of in opdracht van de Marktpartij vervaardigde ontwerpen in het kader van de Ontwerp- en aannemingsovereenkomst parkeergarage.

Art. 22 SROI

1. De Marktpartij verplicht zich om 5% van de prijs die de Gemeente betaalt voor het realiseren van het Werk parkeergarage te besteden aan inspanningen in het kader van Social Return.
2. De Marktpartij zal de verplichting van de Social Return uitvoeren overeenkomstig het door hem overgelegd Social Return plan dat als Bijlage H aan deze Ontwerp- en aannemingsovereenkomst openbare ruimte en brug is gehecht.

**V. ONTWERP, REALISATIE, OPLEVERING WONINGEN /
COMMERCIELE VOORZIENINGEN**

De Marktpartij ontwerpt, ontwikkelt, realiseert en levert op woningen en commerciële voorzieningen, voor eigen rekening en risico, overeenkomstig de navolgende documenten:

1. de Gunningsleidraad met alle daarbij behorende bijlagen (inclusief dus alle programma's van eisen, Nota's van Inlichtingen, verslagen van onderhandelingsronden, huurintentie-overeenkomsten, aanvullingen daarop, structuurvisie Schalkstad etc.);
2. de Aanbieding d.d. 21 juli 2017 van de Marktpartij.

De genoemde documenten zijn als bijlagen 1 en 2 aan de Overeenkomst gehecht.

Aldus in tweevoud opgemaakt,

Getekend te
op

.....
J.K.N. van Spijk

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon
de gemeente Haarlem

Getekend te
op

.....
P.W.A. Heuvelink

2. de Marktpartij

Partijen ondertekenen met bovenstaande handtekening tevens voor de ontvangst van de algemeen bij de Overeenkomst behorende bijlagen en de specifiek bij de verschillende hoofdstukken van de Overeenkomst behorende bijlagen.

Bijlage 7

Aanbestedingsdocument onderdeel parkeren
(Gunningsleidraad)

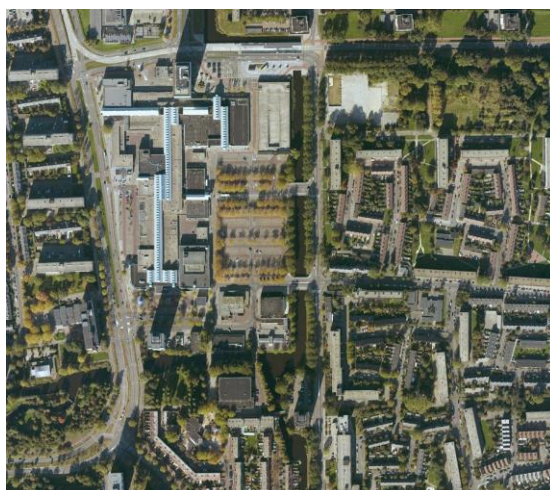
GUNNINGSLEIDRAAD

Europese Onderhandelingsprocedure met aankondiging

voor de realisatie van winkel- en horecavoorzieningen, woningen,
parkeervoorzieningen en Openbare Ruimte winkelcentrum Haarlem
Schalkstad



Haarlem



Datum: 10-10-2016
Auteurs: Gemeente Haarlem
Status: Definitief

Inhoudsopgave

Begripsbepaling	4
1. Inleiding	8
1.1 Opdrachtgever in relatie tot de Opdracht	9
1.2 Adressen en planning	9
1.3 Leeswijzer	10
2. Opdrachtomschrijving	12
2.1 Locatie Schalkstad	12
2.1.1 Doelstelling ontwikkelingslocatie Schalkstad	12
2.1.2 Ambities Schalkstad	12
2.1.3 Bestemmingsplan	13
2.2 Aard en omvang van de Opdracht	13
2.2.1 Specificatie van de Opdracht	15
2.2.2 Relatie met omgeving	16
2.3 Overeenkomsten	17
3. Gunningscriteria	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Beschrijving Gunningscriteria	19
3.3 Gunningscriterium prijs	19
3.3.1 Eisen	19
3.3.2 Wensen	21
3.3.3 Puntenwaardering	21
3.4 Gunningscriterium kwaliteit	21
3.4.1 Eisen	22
3.4.2 Wensen	25
3.4.3 Puntenwaardering	31
3.5 Gunningscriterium proces	31
3.5.1 Eisen	31
3.5.2 Wensen	31
3.5.3 Puntenwaardering	32
4. Inschrijving	33
4.1 Procedurele voorwaarden	33
4.2 Compleetheid Inschrijving	34
4.2.1 In te dienen stukken	34
4.2.2 Aanlevering in te dienen stukken Gunningsfase	36
4.2.3 Mappenstructuur in te dienen stukken	36

4.2.4	Aanlevering in te dienen stukken Onderhandelingsfase	37
5.	Procedure en beoordeling	38
5.1	Uitgangspunten aanbestedingsprocedure	38
5.2	Nota van inlichtingen	38
5.3	Beoordeling Inschrijving	39
5.3.1	Beoordelingsproces Inschrijving	39
5.3.2	Beoordelingscommissie	40
5.4	Onderhandelingsfase	40
5.4.1	Beschrijving onderhandeling	40
5.4.2	Onderhandelingen	40
5.4.3	Planning onderhandelingen	41
5.4.4	Deelnemers onderhandelingen	41
5.5	Beoordeling Definitieve Inschrijvingen	41
5.5.1	Beoordelingsproces Definitieve Inschrijving	41
5.5.2	Beoordelingscommissie	42
5.5.3	Gunning van de procedure	43
5.5.4	Besluitvorming omtrent gunning	43
5.6	Vertrouwelijkheid	43
5.7	Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden	43
5.8	Communicatie uitslag en standstill-termijn (bezwaartermijn)	44
5.9	Vergoeding voor deelname Gunningsfase	44

Begripsbepaling

* Aanbestedende dienst	Gemeente Haarlem
* Aanbestedingswet 2012	De Aanbestedingswet 2012 strekt ter implementatie van Richtlijn nr. 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 31 maart 2004 betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten (PbEG L 134) (hierna: Richtlijn nr 2004/18/EG).
* Aanbestedingsdocumenten	Alle documenten die door of namens de Aanbestedende dienst zijn opgesteld en verstrekt in het kader van de onderhavige aanbestedingsprocedure
* ARW 2012	Aanbestedingsreglement voor werken uit 2012
* Bouwrijpe grond	Onder Bouwrijpe grond wordt verstaan: - Grond die milieukundig geschikt is voor het beoogde gebruik, - Vrij is van kabels en leidingen, - Vrij is van boven- en ondergrondse obstakels, zoals bomen, boomstronken, struiken, lichtmasten, bestrating, funderingsresten en andere metselwerken in de grond die de bouw belemmeren tot een diepte van 60 centimeter minus maaiveld, - Vrij van bouwwegen. De grond wordt in bouwrijpe staat aan de Winnende Inschrijver geleverd als onderdeel van het appartementsrecht, opgeleverd op de huidige maaiveldhoogte, zijnde gelijk aan de hoogte van de omliggende bestrating. De Bouwrijpe grond betreffen alleen de grond onder het nieuwe te realiseren bouwblok Floridaplein. De overige gronden, die door de Winnende Inschrijver woonrijp worden gemaakt, worden in de huidige staat dan wel in de tijdelijke staat aan de Winnende Inschrijver ter beschikking gesteld en beheerd vanaf het moment dat de gronden voor het bouwblok wordt geleverd. De overige gronden zijn reeds voorzien van de benodigde kabels en leidingen betreffende het bouwblok Floridaplein.
* Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE)	Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van winkelcentrum Schalkstad
* Definitieve Inschrijving	Een door een geselecteerde Gegadigde uitgebrachte aanbieding in de Onderhandelingsfase op basis van het door de Aanbestedende dienst via TenderNed gepubliceerde Gunningleidraad opgenomen procedurevoorwaarden, eisen en criteria. Dit is een Definitieve Inschrijving welke als basis zal dienen voor de gunningsbeslissing en voornemen tot gunning.

* EMVI	Economisch Meest Voordelige Inschrijving
* Financieel bod	Het bod welke middels een saldobenadering en als volgt wordt berekend: grondwaarde (-bod) voor het commercieel vastgoed en de woningbouw minus de kosten van de parkeergarage en de Openbare Ruimte.
* Gegadigde(n)	Een onderneming en/of combinatie die een verzoek tot deelneming indient aan de Europese verkoopprocedure van gronden en de ontwikkeling en realisatie van winkelvoorzieningen en parkeervoorzieningen in het winkelcentrum van Haarlem Schalkstad.
* Gunningscriteria	De criteria die van toepassing zijn bij het vaststellen van de economisch meest voordelige inschrijving in relatie tot de meest optimale uitvoering van het gevraagde.
* Gunningleidraad	Het door de gemeente Haarlem opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften voor (Definitieve) Inschrijving zijn vermeld, alsmede de procedure en de gunningmethodiek van de verkoop van de gronden, de ontwikkeling van het plan en de daadwerkelijke realisatie van het plan.
* Gunningsfase	De fase waarin de geselecteerde gegadigden een Inschrijving indienen t.b.v. de Onderhandelingsfase en Uitnodiging tot deelneming aan de onderhandelingen ontvangen.
* Inschrijver	Organisatie (onderneming, samenwerkingsvorm (combinatie), of hoofdaannemer in combinatie met onderaannemer(s)) die op basis van de voorwaarden vermeld in het gunningsdocument, in de Gunningsfase en Onderhandelingsfase, een rechtsgeldige (Definitieve) Inschrijving uitbrengt op de aanbesteding.
* Inschrijving	Een door een geselecteerde Gegadigde uitgebrachte aanbieding in de Gunningsfase op basis van het door de Aanbestedende dienst via TenderNed gepubliceerde Gunningleidraad opgenomen procedurevoorwaarden, eisen en criteria. De Inschrijving zal als basis dienen voor de Onderhandelingsfase.
* Nota van inlichtingen	Document waarin de door Gegadigden gestelde vragen geanonimiseerd samen met de door de Aanbestedende dienst daarop gegeven antwoorden zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van en/of aanvullingen op het selectiedocument. De Nota van inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van het selectiedocument.
* Overeenkomst(en)	Documenten waarin de voorwaarden opgenomen zijn volgens welke partijen prestaties gaan verrichten: - <i>koop- en realisatieovereenkomst</i>: Hierin worden de voorwaarden gesteld voor de realisatie van de commerciële functies van bouwblok Floridaplein en de realisatie van de Openbare Ruimte en brug.

	- <i>ontwerp- en aannemingsovereenkomst</i>: hierin worden de voorwaarden gesteld voor de realisatie en oplevering van de parkeergarage
* Opdracht	Ontwikkeling van het Floridaplein en Californiaplein, inhoudende: - de aankoop van het appartementsrecht t.b.v realisatie supermarkten, afzoomwinkels en horeca, zorgwoningen, markthuizen of koop woningen (appartementen), - realisatie parkeervoorzieningen op basis van het ter beschikking te stellen appartementsrecht parkeergarage, - aanleg Openbare Ruimte en het ontwerp en de realisatie van een brug in Haarlem Schalkstad op basis van daarvoor ter beschikking gestelde grond.
* Opdrachtgever	- Opdrachtgever voor de verkoop van het appartementsrecht commerciële voorzieningen Floridaplein en de aanleg van de Openbare Ruimte is de gemeente Haarlem. - De gemeente Haarlem en de CVvE zullen de parkeergarage in eigendom en exploitatie nemen. Vooralsnog fungeren de gemeente Haarlem en de CVvE gezamenlijk als Opdrachtgever. Mogelijk zal uitsluitend de gemeente Haarlem als Opdrachtgever fungeren voor de realisatie van de parkeergarage.
* Openbare Ruimte	De gronden in het plangebied die door de gemeente ter beschikking wordt gesteld voor de inrichting (woonrijp maken) van de omgeving van het vastgoed op het Floridaplein en Californiaplein, zoals aangegeven op de projectkaart, inclusief de sloop/aanleg van een brug. Deze gronden worden door de gemeente ter beschikking gesteld in de huidige dan wel tijdelijke staat, met dien verstande dat de (bestaande) kabels en leidingen en riool zijn verlegd naar de definitieve situatie
* Onderhandelingsfase	De fase waarin de geselecteerde Gegadigden op basis van hun eerste Inschrijving een Uitnodiging tot deelneming aan de onderhandelingen ontvangen, er met hen onderhandeld wordt en zij een Definitieve Inschrijving indienen.
* Onderhandelingsprocedure met aankondiging	De Onderhandelingsprocedure met aankondiging is een aanbestedingsprocedure bestaande uit drie rondes: de selectiefase, de Gunningsfase en de Onderhandelingsfase
* Project Maatschappij Schalkstad BV (PS)	Een juridische entiteit waarin de gemeente Haarlem en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE) tot 1 april 2016 hebben samengewerkt aan de plannen voor Schalkstad. Per 1 april 2016 heeft de gemeente de verantwoordelijkheid voor de uitvoering overgenomen en hiervoor met de CVvE een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten.

* Parkeervoorziening Schalkstad (PVS)	Een samenwerkingsverband voor het parkeren waarin de gemeente Haarlem voor 60% en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE) voor 40% in deelneemt voor de exploitatie en realisatie van parkeervoorzieningen in Schalkstad. Momenteel worden er aanvullende en nieuwe afspraken gemaakt betreffende de parkeersamenwerking.
* Richtlijn	De Europese Richtlijn voor aanbesteding van overheidsopdrachten (2004/18/EG).
* Uitnodiging tot deelneming aan de onderhandelingen	Het document waarin de Aanbestedende dienst de geselecteerde gegadigde op basis van hun eerste Inschrijving uitnodigt deel te nemen aan de te voeren onderhandelingen en een Definitieve Inschrijving in te dienen.
* Uitnodiging tot inschrijving	Het document waarin de Aanbestedende dienst de geselecteerde gegadigde uitnodigt een eerste Inschrijving in te dienen. Het document beschrijft wat de Opdracht inhoudt, waarin de Aanbestedende dienst haar eisen en wensen heeft verwoord en waarop Inschrijver zijn Inschrijving dient te baseren.
* Winnende Inschrijver	De door de Aanbestedende dienst geselecteerde Inschrijver aan wie, na instemming van de gemeenteraad, de Opdracht wordt gegund, na Onderhandelingsfase, en waarmee de Aanbestedende dienst voornemens is een koop- en realisatieovereenkomst en aannemingsovereenkomst voor de uitvoering van de Opdracht.

1. Inleiding

Deze Gunningsleidraad is een vervolg op de Selectieleidraad Europese Onderhandelingsprocedure met aankondiging Floridaplein en Californiaplein Haarlem Schalkstad (c.q. de eerste fase van de onderhavige aanbestedingsprocedure) en geeft aan onder welke condities de Aanbestedende dienst voor de Opdracht inzake de ontwikkeling van het Floridaplein en Californiaplein een marktpartij wil contracteren. Op dit plein is een multifunctioneel bouwblok voorzien met winkels, horeca, (zorg)woningen en parkeren. De opdracht omvat tevens de aanleg van de omliggende Openbare Ruimte.

In de selectiefase zijn drie (3) partijen geselecteerd die een inschrijving kunnen doen in de gunningsfase. Indien geselecteerde partijen afvallen, dan zullen zij zo mogelijk opgevolgd worden door partijen die in de selectieprocedure opvolgend gescoord hebben. De aanbestedende dienst kan besluiten de planning hierop aan te passen.

Het doel van deze aanbesteding is om een marktpartij te vinden die een perceel verwerft en twee werken realiseert. Het betreft:

1. De verwerving van de gemeente van het appartementsrecht bouwkvael Floridaplein/Californiaplein t.b.v. het ontwerp, de realisatie en de oplevering van woningbouw en commerciële voorzieningen);
2. Realisatie in opdracht van de CVvE en de gemeente Haarlem van parkeervoorzieningen als onderdeel van het bouwkvael op het Floridaplein/Californiaplein;
3. Realisatie in opdracht van de gemeente Haarlem van de Openbare Ruimte (inclusief sloop en nieuwbouw brug Briandlaan en verbreding van het water aan de Briandlaan) nabij het Floridaplein en Californiaplein.

De levering van het bouwkvael Floridaplein/Californiaplein (hierna: bouwkvael Floridaplein) vindt plaats in de vorm van een appartementsrecht. De realisatie van de parkeervoorziening en de Openbare Ruimte vinden plaats door beschikbaarstelling van resp. het appartementsrecht parkeergarage en de Openbare Ruimte zelf.

In deze Gunningsleidraad worden de tweede en derde fase van de aanbestedingsprocedure, de planning en een nadere omschrijving van de Opdracht, inclusief de beoordeling van de Gunningscriteria beschreven.

De tweede fase van de procedure is de Gunningsfase, waarin een eerste Inschrijving van de geselecteerde Gegadigden wordt verwacht (c.q. de Inschrijvingen Gunningsfase). Deze Inschrijving vormt de basis voor de daaropvolgende Onderhandelingsfase.

In de derde fase, de Onderhandelingsfase, zullen de geselecteerde Gegadigden die een Uitnodiging tot deelneming aan de onderhandelingen hebben ontvangen op basis van de onderhandelingen, nogmaals een Definitieve Inschrijving mogen doen. Na afloop van de Onderhandelingsfase zal het voornemen tot gunning kenbaar worden gemaakt.

De gunning, na afloop van de onderhandelingsfase, vindt plaats na instemming c.q. goedkeuring van de Raad van de Gemeente en het besluit van het College.

1.1 Opdrachtgever in relatie tot de Opdracht

Door de aard van de Opdracht, bestaande uit de verkoop van een appartementsrecht én de realisatie van een parkeervoorziening en Openbare Ruimte, welke laatste twee kwalificeren als overheidsopdrachten, treedt de gemeente Haarlem op als Aanbestedende dienst. De aanbestedingsstukken zijn voorbereid in nauw overleg met de CVvE. De verschillende onderdelen van de Opdracht verhouden zich als volgt tot de gemeente Haarlem en de CVvE:

- de verkoop van het appartementsrecht geschiedt door de gemeente Haarlem aan de Winnende Inschrijver. De gronden behorende bij het appartementsrecht van het nieuw te realiseren bouwblok Floridaplein worden als Bouwrijpe grond geleverd.
- de ontwikkeling en realisatie van woningen (waaronder zorgwoningen en marktwoningen) geschiedt voor eigen rekening en risico van de Winnende Inschrijver.
- de ontwikkeling en realisatie van winkels en horeca geschiedt voor eigen rekening en risico van de Winnende Inschrijver.
- de realisatie van een parkeergarage geschiedt vooralsnog in opdracht van de CVvE en gemeente Haarlem, deze wordt eigendom van de CVvE en gemeente Haarlem welke de parkeergarage ook in exploitatie zullen nemen. De gemeente en de CVvE stellen het appartementsrecht van de parkeergarage ter beschikking aan de Winnende Inschrijver voor de realisatie. De gemeente en CVvE zijn vooralsnog voornemens gezamenlijk als Opdrachtgever voor de parkeergarage te fungeren. Mogelijk zal uitsluitend de gemeente Haarlem als Opdrachtgever fungeren voor de realisatie van de parkeergarage.
- de realisatie van de omliggende Openbare Ruimte (deel woonrijp maken), inclusief de verwijdering van de bestaande brug, de aanleg van een nieuwe brug en verbreding van het water aan de Briandlaan geschiedt in opdracht van de Gemeente Haarlem. De gemeente Haarlem is en blijft eigenaar van deze Openbare Ruimte en stelt de gronden in de huidige staat dan wel in tijdelijke staat ter beschikking. Het beheer van de Openbare Ruimte in het plangebied wordt ten behoeve van de uitvoering van de Opdracht overgedragen aan de Winnende Inschrijver tegelijk met de levering van de grond/appartementsrecht Floridaplein.

1.2 Adressen en planning

Communicatie met betrekking tot deze aanbesteding dient uitsluitend plaats te vinden via TenderNed. Het benaderen van medewerkers van de Aanbestedende dienst en Opdrachtgever over deze aanbesteding is strikt verboden en kan leiden tot directe uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure. Aan informatie anders verstrekt dan via TenderNed kunnen geen rechten worden ontleend.

Met het verzenden van de Uitnodiging tot Inschrijving is de Gunningsfase gestart. In de onderstaande tabel is de planning weergegeven.

Gunningsfase	Datum/tijdstip
Verzending uitnodiging tot Inschrijving (aan geselecteerde Gegadigden)	10 oktober 2016
Startbijeenkomst en schouw ter plaatse (Buurtcentrum DOCK, Laan van Berlijn 1 te Haarlem)	17 oktober 2016, 14.00 – 17.00 uur
Verzenden eerste Nota van Inlichtingen (a.d.h.v. startbijeenkomst)	24 oktober 2016
Indienen vragen	7 november 2016, 12.00 uur
Verzenden tweede Nota van Inlichtingen	18 november 2016
Indienen (eerste) Inschrijving	16 december 2016, 12.00 uur
Controle Inschrijvingen vorm en volledigheid	19 december 2016 – 13 januari 2017

Onderhandelingsfase	Datum/tijdstip
Uitnodiging tot deelneming aan de onderhandelingen	16 januari 2017
Onderhandelingen	16 januari – 20 januari 2017
Indiening Definitieve Inschrijving	10 februari 2017, 12.00 uur
Beoordeling Definitieve Inschrijvingen	13 februari – 24 februari 2017
Bekendmaken voornemen tot gunning	27 februari 2017
Bekendmaken definitieve gunning	20 maart 2017

De Aanbestedende dienst behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplechtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen. De bovenbeschreven planning, alsmede de overige termijnen die in de Gunningsleidraad zijn genoemd, zijn derhalve indicatief. Over een wijziging wordt u tijdig geïnformeerd. De wettelijk verplichte minimumtermijnen zullen ten alle tijden gerespecteerd worden.

1.3 Leeswijzer

Deze Gunningsleidraad bestaat uit 5 hoofdstukken en 13 bijlagen. Zowel het Gunningsdocument als de bijlagen worden digitaal (via TenderNed) beschikbaar gesteld aan de drie (3) geselecteerde Gegadigden.

- Hoofdstuk 2 beschrijft de scope van het project (Opdracht);
- Hoofdstuk 3 zet de Gunningscriteria uiteen;
- Hoofdstuk 4 omschrijft de eisen en voorwaarden waar een volledige Inschrijving aan moet voldoen;
- Hoofdstuk 5 bevat de procedure en beoordeling van de Gunnings- en Onderhandelingsfase.

Bij de Gunningsleidraad horen de volgende bijlagen:

Bijlage 1	Checklist
Bijlage 2	Inschrijvingsbiljet
Bijlage 3	Biedingsmodule/Prijsopgave
Bijlage 4	Kaart plangebied
Bijlage 5	Tenderdocument bouwblok Floridaplein
Bijlage 6	Tenderdocument Openbare Ruimte
Bijlage 7	Technisch programma van eisen – Openbare Ruimte en brug

Bijlage 8	Programma van eisen, huurintentieovereenkomsten en contractovername – Philadelphia (zorgwoningen)
Bijlage 9	Programma van eisen, huurintentieovereenkomsten en contractovername – Albert Heyn (supermarkt 1)
Bijlage 10	Programma van eisen, huurintentieovereenkomsten en contractovername – Aldi (supermarkt 2)
Bijlage 11	Programma van eisen – Parkeergarage
Bijlage 12	Concept koop- en realisatieovereenkomst met bijlagen
Bijlage 13	Concept aannemingsovereenkomst parkeergarage met bijlagen

2. Opdrachtomschrijving

2.1 Locatie Schalkstad

2.1.1 Doelstelling ontwikkelingslocatie Schalkstad

De gemeente Haarlem en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE) zijn voornemens om het winkelcentrum Schalkstad de komende jaren te vernieuwen, zodat een kloppend stadsdeelcentrum ontstaat. De gemeente en de CVvE hebben hiertoe gezamenlijk een plan ontwikkeld met als doel de structuur en de kwaliteit te versterken van het bestaande winkelcentrum en functies als wonen, werken en uitgaan toe te voegen.

De eerste fase van de vernieuwing van het winkelcentrum bestaat uit drie deelplannen:

- **het Florida-/Californiaplein:** een nieuw bouwblok met twee supermarkten, Afzoomwinkels en horeca, (zorg)woningen, een parkeergarage en de omliggende Openbare Ruimte. Dit deelplan vormt onderdeel van de onderhavige aanbestedingsprocedure;
- **de Nicepassage:** voor het maken van een goede aansluiting van het supermarktblok op het winkelcentrum wordt het vastgoed aan de uitgang Nicepassage uitgebreid met winkels en een bioscoop.
- aan **de Europaweg** wordt de komst van een trekker mogelijk gemaakt/toegevoegd, goeddeels in bestaand vastgoed en deels op uit te geven grond.

Deze aanbestedingsprocedure heeft betrekking op de ontwikkeling van het bouwblok Florida met de omliggende Openbare Ruimte, omschreven in paragraaf 2.2.

Voor het bepalen van de uitbreidingsruimte en de meest optimale verdeling van de beschikbare marktruimte heeft adviesbureau BRO in juli 2013 in opdracht van de gemeente een actualisatie uitgevoerd naar de plannen voor Haarlem Schalkstad. Het onderzoek van BRO, dat ook is afgestemd in MRA-verband, is geactualiseerd voor de vaststelling van het bestemmingsplan in 2015 en bevestigt dat de ambities van de gemeente realistisch zijn.

2.1.2 Ambities Schalkstad

In de Structuurvisie Schalkstad 2025 (vastgesteld in het begin van 2013 (www.ruimtelijkeplannen.nl)) zijn de visie en ambitie voor het totale gebied Schalkstad voor de lange termijn geformuleerd. Het project Schalkstad heeft als doel een vernieuwing van het Stadsdeelhart van Schalkwijk. De vernieuwing beoogt de ontwikkeling van het winkelcentrum naar een compleet, levendig stadsdeelcentrum voor Schalkwijk. Schalkstad krijgt hiermee een compleet winkelaanbod, woningen, een marktplaats, leisure, horeca en terrassen. De gemeente Haarlem en de CVvE zetten in op een kwalitatief hoogwaardige voorzieningenstructuur en Openbare Ruimte voor een levensvatbaar winkelcentrum. Daarmee wordt Schalkstad een multifunctioneel centrum, dat meer is dan alleen een winkelcentrum. De locatie voor het bouwblok Floridaplein vormt het parkeerterrein aan de oostkant van het huidige winkelcentrum.

Het huidige winkelcentrum Schalkstad vervult een functie voor het eigen stadsdeel Schalkwijk met ruim 32.000 inwoners, ruim 21% van de bevolking van Haarlem. Het winkelcentrum vervult tevens een belangrijke functie voor de regio. Voor Haarlem geldt Schalkstad, naast het centrum van Haarlem, als het tweede belangrijke centrum voor de stad. Bewoners van de omliggende plaatsen als Bloemendaal, Zandvoort, Heemstede, Santpoort,

Haarlemmerliede en de Haarlemmermeer maken veelvuldig gebruik van winkelcentrum Schalkstad. Het verbeteren van de uitstraling en beleving van het huidige winkelcentrum is nodig om de concurrentie aan te kunnen blijven gaan en om de kritische consument te blijven verleiden naar Schalkstad te komen. Wil de betreffende ambitie duurzaam beklijven en functioneren, dan zal zowel kwantitatief als kwalitatief een grote slag gemaakt moeten worden, het enkel cosmetisch aanhelen van de winkelformule is daartoe onvoldoende. De gemeente en de CVvE zetten dan ook in op meer diversiteit van functies en een versterking van de winkelstructuur en -kwaliteit.

Voor de ontwikkeling en realisatie van het programma op het Floridaplein en Californiaplein wordt nu een Inschrijver gezocht die Bouwrijpe gronden van de gemeente Haarlem wil aankopen (met uitzondering van de Openbare Ruimte en appartementsrecht voor de parkeergarage), ontwikkelen en bebouwen. Vervolgens draagt de Winnende Inschrijver zorg voor afzet en exploitatie bij een eindgebruiker/belegger, levert de parkeergarage op aan de gemeente Haarlem en de CVvE en de realiseert de Openbare Ruimte en de brug in opdracht van de gemeente Haarlem.

2.1.3 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voor het bouwblok Floridaplein is op 15 oktober 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. De Raad van State heeft op 25 mei jl. 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 in zake de parkeerbalans.

Op 22 september 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Schalkstad 1^e fase ontwikkeling opnieuw vastgesteld. De opmerkingen uit de tussenuitspraak van Raad van State d.d. 25 mei 2016 zijn in dit bestemmingsplan verwerkt. De verwachting is dat de einduitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State begin 2017 komt. Op grond van de bestuurlijke lus is het bestemmingsplan waar het betreft de voorschriften parkeren gewijzigd. Het bestemmingsplan moet met deze aanpassing opnieuw ter inzage worden gelegd. Rechtsreeks belanghebbenden die door de gewijzigde parkeerbepalingen die in hun belang worden getroffen ook nog in beroep komen, dit geldt alleen voor het gewijzigde onderdeel van het bestemmingsplan. Voor het plan zoals uitgevraagd in onderhavige tender is deze wijziging van ondergeschikte aard.

Het bestemmingsplan maakt naast het bouwblok Floridaplein ook de ontwikkeling van de deelplannen Nicepassage en Europaweg mogelijk (voor een beschrijving zie hierboven). Aanpassing van het bestemmingsplan is niet aan de orde. Inschrijvingen, die niet passen binnen het bestemmingsplan worden van verdere deelname uitgesloten.

2.2 Aard en omvang van de Opdracht

De Aanbestedende dienst zoekt een marktpartij die voor eigen rekening en risico samen met afnemers/huurders (o.a. Aldi, Albert Heijn en Philadelphia) binnen de gestelde kaders en de ambities van de Gunningsleidraad en Overeenkomst kunnen uitvoeren.

De Opdracht, betreft:

- de aankoop van het appartementsrecht t.b.v realisatie supermarkten, afzoomwinkels en horeca, zorgwoningen, markthuizen of koop woningen (appartementen);
- de grond voor de ontwikkeling van de commerciële voorzieningen op het Floridaplein wordt, na splitsing door de gemeente in een appartementsrecht commerciële voorzieningen en een appartementsrecht parkeervoorzieningen, in één verkoop geleverd. De Winnende Inschrijver verplicht zich om het appartementsrecht voor de realisatie van het bouwblok Floridaplein in één keer aan te kopen en af te nemen van de gemeente, nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Door de bouwkundige samenhang en om tot een optimale ruimtelijke en functionele ontwikkeling te komen worden geen voorverkoopvoorwaarden voor losse functies geaccepteerd. Van het winkelprogramma is het grootste deel voorzien van huurintentie-overeenkomsten, dit geldt ook voor de zorgwoningen.
- ontwerp en realisatie parkeervoorzieningen op basis van het ter beschikking te stellen appartementsrecht parkeergarage. Voor de parkeergarage en de aanleg van de Openbare Ruimte zijn (gemaximeerde) budgetten beschikbaar. De parkeergarage wordt door de Winnende Inschrijver als bouwopdracht middels een Aannemingsovereenkomst gerealiseerd en overgedragen aan de gemeente en de CVvE. De gemeente stelt hiertoe het appartementsrecht parkeervoorziening na splitsing beschikbaar.
- ontwerp en realisatie van de Openbare Ruimte en van een brug in Haarlem Schalkstad. De omliggende in te richten Openbare Ruimte wordt niet geleverd aan de Winnende Inschrijver, maar door de gemeente in huidige dan wel tijdelijke staat ter beschikking gesteld voor de herinrichting.

In het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (SDO) van 2014 (www.ruimtelijkeplannen.nl), het Tenderdocument bouwblok Floridaplein (bijlage 5) en het Tenderdocument Openbare Ruimte (bijlage 6) is aangegeven welk plangebied het betreft en welke ambities de gemeente hierbij hanteert.

De (toekomstige) eigena(a)ren van de winkel- en horecavoorzieningen verplichten zich om naar rato bij te dragen aan de kosten van de CVvE. Dit wordt als kettingbeding opgenomen in de koop- en realisatieovereenkomst.

Om de Winnende Inschrijver te stimuleren over te gaan tot afname van de grond/appartementsrecht bouwblok Floridaplein, volgens planning, is de Winnende Inschrijver, vanaf de gunning tot aan levering van de grond/appartementsrecht Floridaplein bij onherroepelijke omgevingsvergunning, verplicht een optievergoeding te betalen van 5% van de grondwaarde voor het bouwblok Floridaplein (te verrekenen bij grondafname) op jaarbasis, te betalen in maandelijkse bedragen (1/12^e) en per eerste van de maand. Als uiterste datum van aanvraag ontvankelijke omgevingsvergunning geldt 1 januari 2018. Daarna geldt een reserveringsvergoeding die niet zal worden verrekend tot 1 juli 2018, de uiterste datum waarop een ontvankelijke omgevingsvergunning dient te zijn aangevraagd. Indien dat niet wordt gehaald wordt het gunningsbesluit ingetrokken en kan de Aanbestedende dienst de als tweede geëindigde Inschrijver benaderen. Indien ook deze afziet van de Opdracht dan kan de Aanbestedende dienst zicht tot de derde Inschrijver wenden.

2.2.1 Specificatie van de Opdracht

De Opdracht en daarmee de Inschrijving en Definitieve Inschrijving dienen, naast wat is vastgelegd in deze Gunningsleidraad, te zijn gebaseerd op de Programma's van eisen (inclusief bijlagen) en de conceptovereenkomsten, die bijgevoegd zijn als bijlage 7 tot en met 13. Tevens zijn er twee Tenderdocumenten opgesteld (Tenderdocument Openbare Ruimte, bijlage 6, en Tenderdocument bouwblok Floridaplein, bijlage 5) welke dienen als referentiebeeld voor de Inschrijver en waarvandaan de in paragraaf 3.4 beschreven wensen en eisen zijn afgeleid. De Tenderdocumenten weergeven derhalve de ambitie van de Opdrachtgever voor de Opdracht. Het is aan de Inschrijvers de Tenderdocumenten passend te gebruiken voor de Inschrijving.

Op de te verkopen gronden aan het Floridaplein, Californiaplein en de Nicepassage wordt het navolgende programma ontwikkeld/gerealiseerd/afgenomen:

Commerciële voorzieningen:

- Maximaal 6.500 m2 BVO aan commerciële voorzieningen (winkels, horeca en dienstverlening) waarvan:
 - 3.500 m2 ten behoeve van een supermarkt Albert Heijn incl. Etos en Gall & Gall
 - 1.150 – 1.250 m2 ten behoeve van een supermarkt Aldi
 - Ca. 525 m2 horeca
 - 800 – 1.000 m2 bvo detailhandel in de vorm van afzoomwinkels

Door de PS zijn huurintentie-overeenkomsten gesloten met Albert Heijn en Aldi voor bovenstaande supermarktmetrages. De afspraken uit deze overeenkomsten zijn onvoorwaardelijk en leidend voor de inschrijving, op straffe van uitsluiting. Voor het beoogde horeca-programma en het overige detailhandelsprogramma (afzoomwinkels) zijn de afnemers niet bekend. De Winnende Inschrijver zal hiervoor zelfstandig gebruikers moeten contracteren.

Het voorziene woningbouwprogramma:

- Minimaal 60 appartementen aan de zijde van de Briandlaan en/of het Marktplaatsplein (huur of koop)
- 64 zorgappartementen in de huur t.b.v. Philadelphia
- 250 m2 dagbestedingsruimte op verdieping t.b.v. Philadelphia

De gemeente heeft voor de zorgwoningen een huurintentie-overeenkomst (bijlage 8) afgesloten met Philadelphia voor de afname van 64 zorgappartementen en 250 m2 bvo ruimte voor dagbesteding. De afspraken uit deze overeenkomsten zijn onvoorwaardelijk en leidend voor de inschrijving, op straffe van uitsluiting.

Het minimale grondbod voor de ontwikkeling Floridaplein is € 11.400.000,-- prijspeil 1-1-2017. Na gunning wordt per kwartaal een optievergoeding in rekening gebracht. De eerste optievergoeding wordt per 1-4-2017 doorberekend. De optievergoedingen worden in mindering gebracht op de restbetaling van het grondbod. Na afgifte omgevingsvergunning betreffende het bouwblok Floridaplein wordt de grond geleverd en betaald. Uitgangspunt is dat per 1-1-2018 de gronden geleverd en betaald worden. Vanaf 1-1-2018 zal een boeterente in rekening worden gebracht van 2,80%. Deze boeterente is niet verrekenbaar met de restbetaling van het grondbod. Indien de Winnende Inschrijver uiterlijk 1-7-2018 niet tot koop van de gronden over gaat kunnen de Overeenkomsten worden ontbonden.

Parkeergarage:

Op basis van het programma aan commerciële voorzieningen en het woonprogramma dienen 600 openbaar toegankelijke gebouwde parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Indien wordt afgeweken van het hierboven omschreven vastgoedprogramma heeft dit gevolgen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

De onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen en de daarvoor opgestelde parkeerbalans zijn gebruikt bij en de vaststelling van het bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl).

De Opdrachtgever neemt in totaal minstens 600 en maximaal 610 parkeerplaatsen af van de Winnende Inschrijver, hetgeen betekent dat de Winnende Inschrijver, indien deze meer dan 600 parkeerplaatsen realiseert deze zullen worden afgesplitst door de gemeente voor afname door de gemeente. De exploitatie van het parkeren zal na realisatie door de gemeente en de CVvE ter hand worden genomen.

Het maximumbudget voor de realisatie van de parkeergarage bedraagt € 6.000.000,-- prijspeil 1-1-2017 vrij van indexering. De gemeente betaalt de parkeergarage vijf gelijke termijnen van 20% in relatie tot de voortgang van de parkeergarage, zie concept aannemingsovereenkomst (bijlage 13).

Openbare Ruimte

Het woonrijp maken en ontwerpen en aanleg van de Openbare Ruimte rondom de vastgoedontwikkeling maakt deel uit van de Opdracht. Het betreft in totaal ca. 15.000 m², inclusief de aanleg van de toegangsbrug vanaf de Briandlaan. De Openbare Ruimte dient direct aansluitend / parallel aan de oplevering van het vastgoed te worden gerealiseerd in samenspraak met de gemeente en de CVvE, om de bereikbaarheid van winkels (in termen van klanten en bevoorrading) en parkeervoorzieningen zoveel mogelijk doorgang te laten vinden. De brug dient uiterlijk opgeleverd te worden ten tijde van de oplevering van de Openbare Ruimte.

Het maximumbudget voor de aanleg van de Openbare Ruimte bedraagt € 4.300.000,-- prijspeil 1-1-2017 vrij van indexering (naar woonrijp maken en maaiveldinrichting, inclusief raming onderhoudskosten, én aanleg brug én verbreding water). De gemeente betaalt de parkeergarage vijf gelijke termijnen van 20% in relatie tot de voortgang van de Openbare Ruimte, zie concept koop- en realisatieovereenkomst (bijlage 12). Voor het woonrijp maken en de brug is een technisch programma van eisen opgesteld (bijlage 7).

2.2.2 Relatie met omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn er enkele ingrepen welke naast de Opdracht plaatsvinden, namelijk:

Plannen in het winkelcentrum

Voor de deelplannen Nice Passage en de kop van de Europaweg zijn overeenkomsten gesloten met de betrokken vastgoedeigenaren en de initiatiefnemer voor de bioscoop.

Nice Passage

Aan de westzijde van de nieuwe winkelstraat zijn winkels en een bioscoop gepland (deelgebied 1b, aansluitend op de Nice-passage). Hiermee wordt een stedelijk straatprofiel gemaakt met aan de zijde van deelgebied 1a een beschutting in de vorm van een arcade. Hierdoor wordt het bouwblok Floridablok onderdeel van het bestaande winkelcentrum Schalkstad en versterkt het de winkelstructuur.

In het noordelijke gedeelte is een winkel over 1 laag gepland. Achter dit blok is het laad/los hof gevestigd dat bereikbaar is vanaf het plein.

In het zuidelijke deel is een bioscoop voorzien met 1000 stoelen. De entreezone van de bioscoop ligt op maaiveld aan het te creëren marktplein. Aan de zijde van de nieuwe winkelstraat zijn op de begane grond afzoomwinkels aanwezig.

Europaweg (kop)

Op de Europaweg is deels in bestaand en deels nieuw te ontwikkelen vastgoed een groot-schalige trekker gewenst.

2.3 Overeenkomsten

De Opdrachtgever is voornemens twee Overeenkomsten te sluiten, namelijk:

1. De gemeente Haarlem is voornemens om een koop- en realisatieovereenkomst (bijlage 12) te sluiten met de Winnende Inschrijver. De koop- en ontwikkelovereenkomst heeft betrekking op de verkoop van de gronden/appartementsrechten voor het bouwblok Floridaplein, de ontwikkeling en de daadwerkelijke realisatie en afzet van de commerciële voorzieningen, woningbouw en de aanleg van de Openbare Ruimte in opdracht van de gemeente.
2. Voor de realisatie van de parkeergarage zijn de gemeente Haarlem en de CVvE voornemens een ontwerp- en aannemingsovereenkomst (bijlage 13) te sluiten. De gemeente en de CVvE zullen de parkeergarage in eigendom en exploitatie nemen. De gemeente en CVvE zijn vooralsnog voornemens gezamenlijk als Opdrachtgever voor de parkeergarage te fungeren. Mogelijk zal uitsluitend de gemeente Haarlem als Opdrachtgever fungeren voor de realisatie van de parkeergarage.

De start van de Opdracht is gepland vanaf de datum van ondertekening van de overeenkomsten tussen de gemeente, CVvE en de Winnende Inschrijver. De Opdrachtgever streeft ernaar de overeenkomsten uiterlijk binnen een termijn van 6 weken na definitieve gunning te sluiten. Vragen en antwoorden betreffende de concept overeenkomsten zullen in de Nota van inlichtingen geanonimiseerd aan alle geselecteerde Gegadigden ter beschikking worden gesteld.

Op sommige onderdelen zoals vermeld in de concept Overeenkomsten worden de Overeenkomsten verder aangevuld op basis van de winnende Inschrijving. Voorstellen van de Winnende Inschrijver met betrekking tot nader in te vullen onderdelen in de Overeenkomsten worden door de Aanbestedende dienst beoordeeld. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om voorstellen uit de winnende Inschrijving gemotiveerd naast zich neer te leggen.

De Inschrijvers verklaren zich met ondertekening van het inschrijvingsbiljet (bijlage 2) akkoord met de inhoud van de als concept bijgevoegde Overeenkomsten (bijlage 12 en 13).

3. Gunningscriteria

3.1 Inleiding

De Inschrijvingen worden getoetst en beoordeeld op basis van het Gunningscriterium de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) conform artikel 5.3.10 ARW 2012 aan de hand van een aantal door de Aanbestedende dienst opgestelde eisen en wensen. De Opdracht zal worden gegund op basis van de volgende drie Gunningscriteria: *Prijs, Kwaliteit en Proces*.

Gunningscriteria zijn inhoudelijke criteria die als doel hebben te komen tot de beoordeling van de Inschrijvingen. De achterliggende gedachte van EMVI is het vinden van de Inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding. De door de Inschrijvers ingediende stukken worden beoordeeld, waarbij per criterium een bepaald maximum aantal punten kan worden behaald.

3.2 Beschrijving Gunningscriteria

Om te bepalen aan wie de Opdracht wordt gegund, zullen de Inschrijvingen van de geselecteerde Gegadigden worden beoordeeld.

Puntenverdeling gunningscriteria	
1. Prijs	30
a. Financieel bod	
2. Kwaliteit	60
a. Programma	
b. Architectuur	
c. Stedenbouw	
d. Openbare Ruimte	
3. Proces	10
a. Plan van aanpak	
Totaal	100

Om tot een transparante beoordeling van de Inschrijvingen te komen, wordt hierna toegelicht hoe de beoordeling van de Inschrijvingen op basis van de Gunningscriteria zal plaatsvinden.

3.3 Gunningscriterium prijs

3.3.1 Eisen

De eisen betreffende het gunningscriterium prijs bestaat uit zowel een minimum grondopbrengst als een maximaal bouwbudget inclusief eventuele additionele kostenposten, zoals leges, en exclusief BTW voor de parkeergarage en de Openbare Ruimte. Onderstaand zijn de vijf eisen nader toegelicht:

1. De Inschrijvers wordt gevraagd een onderbouwd financieel bod uit te brengen op de te verwerven grond/appartementsrecht bouwblok Floridaplein. Het minimale (grond)bod hiervoor dient € 11.400.000,-- exclusief BTW prijspeil 1-1-2017 te bedragen. De levering en betaling hiervan vindt plaats bij een onherroepelijke omgevingsvergunning betreffende het bouwblok Floridaplein. Uitgangspunt is 1-1-2018, vanaf dit moment zal een jaarlijkse boeterente van 2,80% worden doorberekend.
2. De Inschrijver doet een onderbouwde aanbieding voor de bouw van de parkeervoorziening van 600 plaatsen als onderdeel van het bouwblok Floridaplein. Het maximumbudget voor de realisatie van de parkeervoorziening is € 6.000.000,- exclusief BTW. De gemeente en de CVvE nemen minstens 600 en niet meer dan 610 parkeerplaatsen af, tegen de geraamde kosten van de Winnende Inschrijver. Indien een Inschrijver in de parkeergarage voorziet in meer dan 610 parkeerplaatsen dan zal de gemeente deze meenemen in het splitsen van het appartementsrecht parkeervoorziening. De kosten daarvoor zullen voor rekening van de Winnende Inschrijver zijn.
3. De Inschrijver stelt een onderbouwde aanbieding voor de realisatie van de omliggende Openbare Ruimte. Het maximumbudget voor de inrichting van de Openbare Ruimte bedraagt: € 4.300.000,-- exclusief BTW prijspeil 1-1-2017 – vrij van indexering. De gemeente neemt de ingerichte Openbare Ruimte af tegen de geraamde kosten van de Winnende Inschrijver.
4. De Inschrijver dient middels een meerjarige onderhoudsbegroting, zie paragraaf 4.2, aan te tonen dat de gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten over een termijn van 10 jaar maximaal € 70.000,- per jaar exclusief BTW bedragen.
5. De gemeente Haarlem is niet ontvankelijk voor (algemene) leveringsvoorwaarden van de Inschrijver. Het grondbod is derhalve onvoorwaardelijk en alleen de Opdrachtgever heeft voorwaarden betreffende het grondbod gesteld.

De beoordeling van het criterium prijs vindt plaats op het saldo van de financiële biedingen: Verwerving bouwblok Floridaplein (minimaal € 11.400.000,-) -/- de kosten van de parkeervoorziening (maximaal € 6.000.000,-) en de Openbare Ruimte (maximaal € 4.300.000,-). Inschrijvers dienen te voldoen aan het minimale financiële bod € 1.100.000,- excl. BTW. Dit bedrag vormt de ondergrens voor de Inschrijvers om deel te kunnen nemen aan de gunning. Wanneer een Inschrijver een bod indient beneden dit minimale bod, zal deze Inschrijver worden uitgesloten van verdere beoordeling. Voor de berekening van de financiële bieding is een biedingsmodule (bijlage 3) opgesteld.

Het uiteindelijke bouwbudget voor (1) de parkeergarage, welke gebaseerd is op de aangeboden stichtingskosten door de Winnende Inschrijver, en (2) de Openbare Ruimte zal in bouwtermijnen naar rato van voortgang aan de Winnende Inschrijver beschikbaar worden gesteld, volgens onderstaand termijnschema (in percentages van de door de Winnende Inschrijver aangeboden kostprijs voor de realisatie van de parkeervoorziening):

1 ^e termijn:	20% bij start realisatie parkeergarage/Openbare Ruimte
2 ^e termijn:	20% na realisatie van 25% van de parkeergarage/Openbare Ruimte
3 ^e termijn:	20% na realisatie van 50% van de parkeergarage/Openbare Ruimte
4 ^e termijn:	20% na realisatie van 75% van de parkeergarage/Openbare Ruimte
5 ^e termijn:	20% na definitieve oplevering en verhelping oplevergebreken

De Inschrijvers dienen in hun aanpakvoorstel te beschrijven welke prestaties aan dit termijnschema gekoppeld kunnen worden.

De uiteindelijke levering van de gronden bouwblok Floridaplein, na splitsing door de gemeente in een appartementsrecht, geschiet in één verkoop. De Winnende Inschrijver verplicht zich om het appartementsrecht voor de realisatie van het bouwblok Floridaplein in één keer aan te kopen en af te nemen van de gemeente, nadat de omgevingsvergunning betreffende het bouwblok Floridaplein onherroepelijk is geworden. Door de bouwkundige samenhang en om tot een optimale ruimtelijke en functionele ontwikkeling te komen worden geen voorverkoopvoorwaarden voor losse functies geaccepteerd. Van het winkelprogramma is het grootste deel voorzien van huurintentie-overeenkomsten, dit geldt ook voor de zorgwoningen.

De eisen betreffende het gunningscriterium prijs geven de volgende betalingsmomenten:

1. De levering, verkoop en betaling van het groundbod vindt plaats bij een onherroepelijke omgevingsvergunning betreffende het bouwblok Floridaplein. Indien per 1-1-2018 door de Winnende Inschrijver niet is overgegaan tot koop van de gronden wordt een boeterente van 2,80% op jaarbasis doorberekend. In tegenstelling tot de optievergoeding zal deze niet worden verrekend met het groundbod.
2. Beschikbaar stellen bouwbudget middels bouwtermijnen, volgens de bovenstaande beschreven methodiek.

3.3.2 Wensen

Eén van de doelstellingen van de Aanbestedende dienst en Opdrachtgevers is de minimalisatie van de kosten voor de bouw van de parkeergarage en de Openbare Ruimte. Daarnaast streeft de Aanbestedende dienst naar opbrengstmaximalisatie betreffende de grondverkoop. Gegeven de doelstellingen wordt gestreefd naar een maximalisatie van het door Inschrijvers te geven financiële bod.

3.3.3 Puntenwaardering

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel prijs bedraagt 30 punten. De Inschrijver kan punten verdienen aan de hand van het financiële bod. Het hoogste financiële bod krijgt het maximaal aantal punten. De laagste Inschrijver krijgt de minste punten, gerelateerd aan het bod van de hoogste Inschrijver. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$\text{Punten} = \frac{\text{Financiële bod te beoordelen Inschrijver}}{\text{Financiële bod hoogste Inschrijver}} \times 30 \text{ punten}$
--

3.4 Gunningscriterium kwaliteit

Om de kwaliteit van de inschrijvingen te kunnen beoordelen zijn er door de Aanbestedende dienst eisen en wensen geformuleerd. De eisen zijn uitsluitingsgronden en de Inschrijvers kunnen punten scoren voor de wijze waarop ze invulling geven aan de wensen.

Om te beoordelen of de Inschrijver voldoet aan de eisen en in hoeverre de Inschrijver voldoet aan de wensen van de Aanbestedende dienst dient de Inschrijver de in paragraaf 4.2 beschreven plannen en ontwerpen aan te leveren.

3.4.1 Eisen

Aan de eisen moet voldaan worden om ontvankelijk te zijn als Inschrijver, hiervoor kunnen door de Inschrijvers geen punten gescoord worden.

1. Algemeen

- Voldoen aan het bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl)

2. Programma

Parkeren:

- Er dient minimaal één voetgangersentree van de parkeergarage aan de nieuwe winkelstraat (Nice passage) te bevinden.
- De eerste laag c.q. onderste laag van de parkeergarage wordt zo veel mogelijk direct vanuit de nieuwe winkelstraat ontsloten met een tapis-roulant. Deze entree bevindt zich direct tegenover de entree (Nicepassage) van het bestaande winkelcentrum.
- Voldoen aan het programma van eisen – parkeergarage, bijlage 11.

Zorgwoningen:

- Er dient een directe toetreding van de algemene ruimtes van de zorgwoningen tot de buitenruimte te zijn.
- Voldoen aan het Programma van eisen – Philadelphia (zorgwoningen), bijlage 8.

Woningen:

- Er dient een directe koppeling van de parkeergarage naar de woningen te zijn.
- De centrale voetgangersentree van de woningen dient zich op het maaiveld te bevinden.

Afzoomwinkels:

- De entrees van de afzoomwinkels dienen direct te worden aangesloten op de Openbare Ruimte
- De entrees dienen zowel aan de winkelstraat (Nicepassage) als aan het marktplein te liggen

Horeca:

- De entrees van de horecafunctie dienen direct te worden aangesloten op het openbare gebied.
- De entrees van de horecafunctie dienen aan het marktplein te bevinden.

Supermarkten:

- De hoofdentrees van de supermarkten bevinden zich, al dan niet gecombineerd in een centrale ingangspartij, direct tegenover de entree (Nicepassage) van het bestaande winkelcentrum.
- De opslag van winkelwagens dient plaats te vinden in de parkeergarage en supermarkt. Deze opslag dient niet in de Openbare Ruimte plaats te vinden.
- Laden en lossen wordt in pandig binnen het bouwblok opgelost.

- De supermarkten dienen gelijktijdig te kunnen worden bevoorraad
- Programma van eisen – Albert Heyn (supermarkt 1), bijlage 9.
- Programma van eisen – Aldi (supermarkt 2), bijlage 10.

3. Stedenbouw

Opbouw bouwblok:

- Het marktplein wordt omsloten door bouwblokken van gelijke hoogte.
- De collectieve buitenruimte krijgt een groene invulling.

Positie programma in het geheel:

- En dienen zich woningen op de begane grond aan het water te bevinden.

Ontsluitingsprincipes:

- Bij het uitrijden van het expeditiehof van de supermarkten dient een vlakke opstelstrook van tenminste vijf meter gerealiseerd te worden, alvorens het trottoir op te rijden.
- Het bevoorradingsverkeer mag niet conflicteren met de toegangen tot de parkeervoorzieningen.

4. Architectuur

- De begane grond heeft een minimale hoogte van 4,5 meter.

5. Openbare Ruimte

- Voldoen aan het technisch programma van eisen – Openbare Ruimte en brug, bijlage 7.

Ruimtelijke kwaliteit

Stadsvloer:

- De gehele vloer, van gevel tot gevel, hoofdzakelijk van hetzelfde materiaal en hetzelfde patroon. Subtiële variatie voor het maken van bijzondere, onderscheidende plekken en zones is gewenst. Met name het Marktplein verdient daarbij extra aandacht als de belangrijkste centrale ruimte in het gebied.
- De vloer wordt gemaakt van kwalitatief hoogwaardige materialen.

Bomen:

- Toepassen van bomen op de pleinen (de bomen bepalen de identiteit en het karakter van de pleinen).
- De plaatsing van bomen moet worden afgestemd op omliggende gebouwen en de functies op en aan het plein.
- Plaatsing dient ook zorgvuldig te worden afgestemd op tracés van kabels en leidingen.
- Toepassen van 1e grootte bomen (bijvoorbeeld platanen of linden).
- Aanplant van (grote) bomen (minimale stamomtrek bij aanplant 35/40 centimeter).

Straatmeubilair:

- Straatmeubilair conform het hoogwaardige kwaliteitsniveau van het meubilair dat is toegepast voor het modern ingerichte deel van de binnenstad. De inrichting van het Marktplein mag hier van afwijken.
- Goede, sfeervolle verlichting toepassen. Lichtniveau aantonen met lichtberekeningen.

- Fietsparkeergelegenheid worden gesitueerd op logische plaatsen en vormen een integraal onderdeel van het ontwerp. Geen fietsparkeergelegenheid in de winkelpassage en met de plaatsing rekening houden met de wekelijkse markt.
- De plaats van de ondergrondse containers wordt overgelaten aan de Inschrijver en dient onderdeel uit te maken van het ontwerp. Na inschrijving dient in nauw overleg met Spaarnelanden het ontwerp nader uitgewerkt te worden.
- De bewoners van het nieuwe bouwblok moeten binnen een straal van 125 meter hun restafval in een ondergrondse container kunnen weggooien.
 - o Binnen het plangebied moet een grondstoffenplein
 - o worden gerealiseerd. Deze mag niet op het Marktpllein of langs een doorgaande weg worden gesitueerd.
 - o De plaatsing van de containers mag niet ten koste gaan van bomen.
- Langs de nieuw te realiseren gevel dienen voorzieningen getroffen te worden ten behoeve van het ophangen van feestverlichting.

Architectonische objecten:

- Bruggen vormen markante toegangen tot Schalkstad.
- Verlaagde kade en kademuur maken integraal onderdeel uit van de Openbare Ruimte en worden afgestemd op de architectuur van het Floridablok.
- De Californiëbrug hoeft niet te worden vervangen (maar dat mag wel). De leuningen en landhoofden moeten in samenhang met de nieuwe Floridabrug worden ontworpen.
- Aan beide zijden van de nieuw te realiseren brug wordt een kabelgoot beschikbaar gesteld (dus twee in totaal) voor een leidingentracé.

Verlichting:

- Er dienen voldoende verlichtingselementen te worden geplaatst onder de arcade.

Nutsvoorzieningen:

- De trafo's en overige nutsvoorzieningen dienen zich in het bouwblok Floridaplein te bevinden. Dit geldt voor zowel 'privé trafo's en overige nutsvoorzieningen t.b.v. de nieuwbouw als voor de bestaande of nieuw te realiseren trafo's en overige nutsvoorzieningen t.b.v. het algemeen nut.

Functionele kwaliteiten gebied

Marktpllein:

- Het plein wordt als wandel- en verblijfsgebied ingericht. Bij het ontwerp moet rekening worden gehouden met verschillende verkeersstromen en evenementen.
- Terrassen worden gesitueerd aan de noordzijde van het plein
- De Dinsdagmarkt met circa 152 plaatsen (2,5 m breed en 4,0 m lang) en het aanbrengen van de benodigde voorzieningen:
 - o circa 152 plaatsen
 - o plaatsen gemiddeld 2,5 m breed en 4,0 meter lang
 - o paden minimaal 3,0 meter breed
 - o ruimte achter de kramen minimaal 2,5 meter breed (plaats voor wagens), bij rug aan rug 5,0 meter
 - o aanbrengen stroompunten (vanuit lichtmasten) en aanbrengen van stormhaken

- De opzet van de markt is afgestemd op de verschillende verkeerstromen in het gebied (bevoorrading, fietsers en voetgangers) en de horecaterrassen
 - De opzet van de markt is afgestemd op de plaats van de bomen
- Op of rond het plein moeten twee plekken gereserveerd worden voor ambulante verkoop (de plekken krijgen geen voorzieningen).
- De inschrijvende partij geeft in hun visie op de bevoorrading aan hoe de overlast op de ruimtelijke- en verblijfskwaliteit van het plein en de arcade wordt geminimaliseerd.

Floridaplein

- Het Floridaplein wordt als wandel- en verblijfsgebied ingericht. Bij het ontwerp moet rekening worden gehouden met verschillende verkeerstromen.
- Ondergrondse containers langs de rand van het plein. De plaatsing mag niet ten koste gaan van bomen.
- Het inpandige loadingdock van het nieuwe bouwblok zo situeren dat de draaicirkels van de vrachtwagens zo weinig mogelijk invloed heeft op de inrichting van de Openbare Ruimte (aantonen met draaicirkels).

Winkelstraat

- De straat wordt als wandel- en verblijfsgebied ingericht. Bij het ontwerp moet rekening worden gehouden met verschillende verkeerstromen.
- De winkelstraat heeft een goede aansluiting op de Menton en Nicepassage.
- Geen fietsenstallingen.

Europavaart

- De kade wordt als openbaar wandel- en verblijfsgebied ingericht (met een hoge verblijfskwaliteit direct aan het water).
- Bruggen en verlaagde kade worden integraal ontworpen met de Openbare Ruimte en de gebouwen.
- De nieuwe Floridabrug moet worden uitgevoerd met een minimale vrije doorvaarhoogte van 1,25 m (de wens is 1,55 m, t.b.v. doorvaart van sloepen) en moet voldoende breed zijn om de verschillende verkeerstromen een plek te geven.
- De fiets krijgt een eigen plek op de nieuwe Floridabrug. Het is aan de inschrijvende partij of er één fietsstrook met twee richtingen of twee fietsstroken aan weerszijden van de weg worden gerealiseerd.
- Groenstrook aan de zijde van de Briandlaan moet opgeknapt worden na het weghalen van de brug (herstel oever en bomenrij).

3.4.2 Wensen

Van belang is dat Inschrijvers aan bovenstaande eisen voldoen bij Inschrijving. Inschrijvers kunnen echter punten scoren voor de wijze waarop invulling wordt gegeven aan onderstaande door de Aanbestedende dienst geformuleerde wensen. De Aanbestedende dienst daagt de Inschrijvers dan ook uit om met creatieve voorstellen te komen om hieraan invulling te geven.

Inschrijvers kunnen zich van elkaar onderscheiden wanneer zij onderstaande wensen opnemen in de door hen aan te leveren stukken, zie paragraaf 4.2.

Indien voor de invulling van de wensen door de Inschrijver gronden welke niet in het huidige plangebied vallen (zie ook kaart plangebied, bijlage 4) benodigd zijn, is de gemeente Haarlem in principe en onder voorbehoud van nader overleg bereid deze gronden ter beschikking te stellen. Inschrijvers worden derhalve ook uitgenodigd in gepaste mate over de grenzen van het plangebied heen te kijken.

1. Algemeen

Er zijn twee Tenderdocumenten opgesteld welke de ambitie van de Opdrachtgever weergeven. De Tenderdocumenten bevatten referenties welke mogelijk gebruik kunnen worden voor het definiëren van de Inschrijving. De wensen en eisen betreffende de Tenderdocument zijn vertaald in paragraaf 3.4.1 en 3.4.2. Indien de Tenderdocumenten conflicteren prevaleert het Tenderdocument Openbare Ruimte.

- Tenderdocument Openbare Ruimte (bijlage 5).
- Tenderdocument bouwblok Floridaplein (bijlage 6).

2. Programma

Parkeren:

- De parkeergarage kent een hoog comfort in gebruik.
- Er zijn heldere looplijnen in parkeergarage.
- De parkeerplaatsen zijn overzichtelijk.
- De opslag en afvoer van winkelwagens is helder.
- Er is een snelle doorstroom voor auto's waarbij er zo min mogelijk de looplijnen van de voetgangers worden gekruist.
- Er is een veilige doorstroom voor de voetgangers.

Zorgwoningen:

- De woningen bevinden zich in de nabijheid van voorzieningen.
- De woningen bevinden in de nabijheid van de algemene ruimtes.
- De voetgangersentree bevindt zich aan het marktplein.
- De entree op maaiveld is onderscheidend herkenbaar als woning.
- Er worden zo min mogelijk woningen ontsloten per lift.
- Zo veel mogelijk woningen hebben een directe toetreding tot de buitenruimte.
- Er is een goede toegankelijkheid voor hulpdiensten.
- Er is een directe toetreding van de algemene ruimtes van de zorgwoningen tot de buitenruimte.
- De zorgwoningen hebben zicht op stedelijke activiteit.
- Er is aandacht voor de veiligheid en toegankelijkheid van de woonomgeving.

Woningen:

- De entree op maaiveld is onderscheidend herkenbaar als woning.
- Er is sprake van een beperkte galerijlengte.
- Er is een differentiatie in doelgroep voor en omvang van de woningen (naast de zorgwoningen).
- Er is een plint aan de Briandlaan welke een levendige uitstraling heeft, door inpassing van woningen en sociale ruimtes aansluitend op de winkels.

- Wonen aan het water: de rand aan de Briandlaan wordt uitgesproken vriendelijker en levendiger met groen en een breed waterprofiel. De inpassing van woningen en sociale ruimtes in de plint is aansluitend op de winkels

Afzoomwinkels:

- De bevoorrading van de afzoomwinkels verstoort de dagelijkse gang van zaken c.q. het winkelende publiek en voetgangers zo min mogelijk
- Er is een differentiatie in de schaal van de afzoomwinkels. Hoe meer entrees, hoe beter.
- De winkels zijn dusdanig gepositioneerd dat de afzoomwinkels profiteren van de trekkracht van de supermarkten.
- De functies op maaiveld zijn dusdanig ingericht dat deze een zo levendig mogelijk plintbeeld opleveren.

Horeca:

- De bevoorrading van de horecafuncties verstoort de dagelijkse gang van zaken c.q. het winkelende publiek en voetgangers zo min mogelijk zo min mogelijk
- Er worden horecafuncties gerealiseerd voor verschillende doelgroepen
- De verschillende horecafuncties sluiten aan bij de doelgroep van het winkelcentrum en/of de bewoners van Schalkwijk.
- De verschillende horecafuncties leveren een bijdrage aan de Openbare Ruimte
- De horecafuncties hebben een spreiding over de dag

Markt:

- Er is zo min mogelijk versnippering van de marktkramen
- De locatie is afgestemd op de bevoorrading van de horeca, de afzoomwinkels en de supermarkten
- De locatie is afgestemd op de met de locatie van de terrassen zodat deze kunnen door functioneren tijdens de marktdagen.
- Het marktplein vorm een centrale Openbare Ruimte in het gehele plangebied.
- Het marktplein wordt omsloten door bouwblokken van gelijke hoogte die de ruimte definiëren.

3. Stedenbouw

Inpassing in stedenbouwkundig plan:

- Het plan ondersteunt de stedenbouwkundige visie.
- Goede aansluiting van de bebouwing op het verbrede water.
- Goede verbinding van de verschillende Openbare Ruimtes.
- Goede aansluiting van de bebouwing op marktplein.
- Het nieuwe bouwblok heeft een representatief gezicht naar de omgeving
- Het nieuwe bouwblok vult het bestaande winkelcentrum aan.

Opbouw bouwblok:

- De massa manifesteert zich in de totale omgeving.
- Er is een goede compositorische ordening van de verschillende volumes.
- De verschillende programmaonderdelen oriënteren zich goed naar elkaar.

- Het bouwblok heeft een eenheid in architectuur tussen parkeergarage en overige programmering.
- Hoe representeren de volumes zich in de Openbare Ruimte.
- Het bouwblok is overal aanwezig op maaiveld en heeft geen achterkanten
- De pleinwand geeft een heldere begeleiding van het plein waar de verschillende functionaliteiten van de gevel duidelijk in te herkennen zijn.
- De entrees dienen duidelijk hun functie te articuleren en mogen een uitzondering zijn op de regelmaat.

Collectieve buitenruimte op het bouwblok:

- De ruimtes hebben een hoge verblijfskwaliteit.
- Er is gekozen voor hoogwaardige materialisatie van de ruimte, met bijzondere aandacht voor de beplanting en inrichtingselementen.
- Er is een goede koppeling met de verblijf- en gebruiksstrategie voor de zorgwoningen.
- Hoe meer tuin hoe beter.

Positie programma in het geheel:

- De zorgwoningen hebben zicht op stedelijke activiteit.

Ontsluitingsprincipes:

- Er wordt een heldere oplossing gekozen voor het laden en lossen van de afzoomwinkels, de horeca en de supermarkten.
- Er wordt een helder ontsluitingsprincipe gekozen voor de auto's.
- Er worden heldere fietsroutes gekozen.
- Er is een goede laad-en-los plek voor de auto's van bezoekers en bewoners.
- De entrees voor de auto's van de nieuw te realiseren parkeergarage bevinden zich aan de randen van het projectgebied, waardoor de auto's zo min mogelijk het plangebied doorkruizen.
- Er wordt zo veel als mogelijk een autoluwe zone gecreëerd.

4. Architectuur

Gevel:

- De gevel heeft een goede opbouw / compositie.
- De gevel heeft een goede ritmiek
- De gevel heeft een hoge beeldkwaliteit.
- Er is gekozen voor hoogwaardige materialisering van de gevel.
- Er is gekozen voor een consequente detaillering in relatie tot beoogde beeldkwaliteit.
- De gevel sluit aan bij het type Openbare Ruimte waarop de gevel is georiënteerd.

Plint:

- Er is een puienreglement waarbij reclame ondergeschikt is
- De gevel is zo veel mogelijk transparant. Achterkantsituaties dienen te worden voorkomen.
- Er wordt een levendige plint gecreëerd.
- Er is een levendige plint van meer dan 4,5 meter.
- Er is een arcade die hoger is dan 6 meter.
- Er is een goede overgang van de plint op de Openbare Ruimte.

- Er zijn heldere entrees voor de supermarkt, de woningen, de zorgwoningen en het parkeren met architectonische articulatie.
- De plint vormt de nieuwe verbinding tussen de drie deelgebieden, namelijk het Floridaplein, het marktplein en plangebied Zuid.

Hoek:

- Er is een goed architectonische begeleiding van de hoekoplossing.

Parkeergarage:

- De gevel van de parkeergarage staat in relatie met gevels van overige functies
- Het interieur heeft een hoge beeldkwaliteit.
- Er is oriëntatie van het interieur op de omgeving buiten de parkeergarage.
- De stijpunten hebben een hoogwaardig afwerkingsniveau.
- Alle parkeerplaatsen hebben in beginsel een openbaar karakter.
- De eerste laag c.q. onderste laag is verbonden met de supermarkten, de entree naar de Nicepassage en de Openbare Ruimte door middel van trap, lift en tapis-roulant.

Dak:

- Het dak is integraal meegenomen in het ontwerp, met aandacht voor: vergroening, bruikbaarheid, duurzaamheid en installaties.

5. Openbare Ruimte

Algemeen:

- Er is gekozen voor hoogwaardige materialisatie van de Openbare Ruimte, met bijzondere aandacht voor de beplanting en inrichtingselementen.
- De positie van de inrichtingselementen is in afstemming met de omgeving.
- Er is rekening gehouden met een goede inpassing voor mobiele verkooppunten.
- Er is aandacht besteed aan de positie van de fietser en de voetganger.

Ruimtelijke kwaliteiten

Stadsvloer:

- Afstemming materiaal stadsvloer op het materiaal van de gebouwen.
- Zorgvuldig ontworpen overgangen van nieuwe naar bestaande bestrating.
- Aandacht voor ontwatering op maaiveld. Natuurlijke ontwatering heeft hierbij de voorkeur.
- Aandacht voor bomen in de verharding.
- Hergebruik van bestaande materialen.
- Toepassing van gebakken klinkers en natuurstenen bestratingsmaterialen (bijvoorbeeld natuursteenbanden en traptreden).

Bomen:

- Creëer ideale groeiplaatsomstandigheden voor de bomen (ondergrondse standplaatsverbetering en waar nodig groeiplaatsconstructies).
- Zorg voor een vakkundige aanplant dan wel herplant van de bomen.
- Hoe groter de bomen bij aanvang van de inrichting zijn, hoe beter.

Straatmeubilair:

- Het gebied is zowel overdag als in de avonden een verblijfsgebied. In het verlichtingsplan wordt naast de functionele aspecten ook aandacht gevraagd voor het inzetten van verlichting als ondersteuning van de verblijfs sfeer (bijv. het aanschijnen van de arcade, de bomen en bruggen).

Architectonische objecten:

- De toepassingen van beeldende kunst, bijvoorbeeld in de vorm van bedriegertjes op het plein en fontein(tjes) in het water, verlevendige het plein en creëren speelaanleidingen.

Bruggen:

- De nieuwe brug heeft een hoge beeld kwaliteit.
- De bestaande brug is één geheel met het nieuw te realiseren bouwblok Floridaplein en met de nieuw te realiseren Openbare Ruimte. Indien hiervoor de brug ter beschikking gesteld dient te worden is de Aanbestedende dienst hiertoe bereid.

*Functionele kwaliteiten gebied***Marktplaats:**

- Er is een goede relatie met het water
- Het marktplaats heeft een hoge verblijfskwaliteit
- Er wordt levendigheid gecreëerd door de horecafuncties
- Het marktplaats sluit aan bij de architectuur van het bouwblok.
- De markt is goed ingepast op het marktplaats.
- Er is een goede invulling gekozen voor het parkeren van fietsen.

Floridaplein

- De wens bestaat om de Tunispassage aan te laten sluiten op de nieuw te realiseren Openbare Ruimte zodat er een goede overgang ontstaat tussen plangebied en de omgeving.
- Er is een goede invulling gekozen voor het parkeren van fietsen
- Bij de inrichting van het Floridaplein is er rekening gehouden met functionele verkeersstromen door het plein.

Winkelstraat:

- Goede aansluiting bestaande winkelcentrum
- Er zijn oplossingen gekozen die het parkeren van fietsen beperken
- De arcade heeft een hoge beeldkwaliteit
- De verlichtingselementen in arcade zijn passende bij beoogde architectonische kwaliteit
- Er zijn oplossingen gekozen die het parkeren van fietsen beperken

Europavaart:

- Verhogen van de verblijfskwaliteit door het toepassen van beeldende kunst.
- Er is aandacht besteed aan de route langs het water en de bebouwing.
- De woningen sluiten goed aan op het water.
- De kadewand heeft een hoge beeldkwaliteit.
- Er is een hoge verblijfskwaliteit langs het water.

6. Duurzaamheid

- Aan partijen wordt gevraagd inzicht te geven in welke maatregelen zij nemen voor een duurzame realisatie en exploitatie van het project.

3.4.3 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt integraal de ingediende plannen en ontwerpen (die gevraagd worden in paragraaf 4.2) op het onderdeel kwaliteit door middel van het beoordeling van de in paragraaf 3.4.2 beschreven wensen. Naar aanleiding van de beoordeling van de in paragraaf 3.4.2 beschreven wensen op de gedefinieerde sub-criteria komt de beoordelingscommissie integraal tot een rapportcijfer (0 tot en met 10). Dit rapportcijfer wordt gedeeld door het maximaal te behalen rapportcijfer (10) en vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten (60) om tot een eindscore te komen, hetgeen de onderstaande berekening van de punten geeft.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Rapportcijfer te beoordelen Inschrijver}}{\text{Maximaal te behalen rapportcijfer (10)}} \times 60 \text{ punten}$$

3.5 Gunningscriterium proces

3.5.1 Eisen

De Aanbestedende dienst en Opdrachtgevers zijn voornemens zo spoedig mogelijk na het sluiten van de Overeenkomsten tot realisatie van de Opdracht te komen. Derhalve heeft de Aanbestedende dienst eisen gesteld in haar als concept bijgevoegde Overeenkomst en stelt de gemeente de eis dat de grondafname uiterlijk op 1-7-2018 plaatsvindt. Indien de Winnende Inschrijver voor 1-7-2018 niet tot koop van de gronden overgaat kan de Overeenkomst worden ontbonden (zie ook bijlage 12 en 13).

De Inschrijvers verklaren zich met ondertekening van het inschrijvingsbiljet (bijlage 2) akkoord met de inhoud van de als concept bijgevoegde koop- en realisatieovereenkomst (bijlage 12) en de in deze paragraaf gestelde eis. In de in paragraaf 4.2.1 vermelde planning dient dit moment van afname dan ook uiterlijk vermeldt te worden. Inschrijvers worden in paragraaf 3.5.2 uitgenodigd een andere datum voor de uiterlijke grondafname voor te stellen. De door de Inschrijver beschreven planning zal onderdeel uitmaken van de te sluiten koop- en realisatieovereenkomst.

3.5.2 Wensen

Afnamemoment en planning

De Aanbestedende dienst en Opdrachtgever wensen inzicht te hebben in de aanpak van de Inschrijvers om Inschrijvers die het snelst tot realisatie overgaan en het complex realiseren te belonen. De Aanbestedende dienst wenst derhalve een realistisch en overtuigend plan van aanpak welke beargumenteerd aangeeft wanneer door de Inschrijver tot grondafname wordt overgegaan. Indien Inschrijvers een alternatieve datum voorstellen en deze niet later dan 1-1-2018 (beoogde datum koop gronden) is, zal deze datum in de concept koop- en realisatieovereenkomst beschreven datum vervangen. In paragraaf 4.2.1 staat beschreven waar het plan van aanpak aan moet voldoen.

Bouwplaatsinrichting

De Inschrijver wordt gevraagd een voorstel te doen voor de bouwplaatsinrichting. De navolgende elementen zijn in de bouwplaatsinrichting van belang:

- De bouwplaatsinrichting faciliteert in een langdurige openstelling van een zo groot mogelijk aantal parkeerplaatsen voor bezoekers aan het winkelcentrum Schalkstad
- De bouwplaatsinrichting (o.a. betreffende bouwverkeer) veroorzaakt zo min mogelijk overlast voor:
 - de omliggende (woon)gebieden
 - voor het winkelend publiek
 - voor de huidige verkeersstromen in de omgeving
- De bouwplaatsinrichting beschrijft de verschillende fases van de realisatie

Het overige terrein wordt in het huidige staat opgeleverd, met dien verstande dat de (bestaande) kabels en leidingen en (bestaand) riool zijn verlegd naar de definitieve situatie.

3.5.3 Puntenwaardering

Bouwplaatsinrichting & Afnamemoment en planning

De beoordelingscommissie beoordeelt het plan van aanpak met de bouwplaatsinrichting en planning integraal. De Aanbestedende dienst beoordeelt de aangeleverde plannen van aanpak op hun datum voor afname gronden, volledigheid, overtuiging, inzicht en invulling aan de gevraagde wensen en kent elk plan van aanpak een even rapportcijfers en het rapportcijfer nul toe (0, 2, 4, 6, 8 of 10). Daarna wordt met het behaalde rapportcijfer volgens de onderstaande methodiek het totaal aantal punten voor dit onderdeel berekend.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Rapportcijfer te beoordelen Inschrijver}}{\text{Maximaal te behalen rapportcijfer (10)}} \times 10 \text{ punten}$$

3. Inschrijving

De Inschrijvingen of Definitieve Inschrijvingen worden door de Aanbestedende dienst als eerste getoetst op de procedurele voorwaarden en compleetheid. Indien niet wordt voldaan aan één van onderstaande procedurele voorwaarden van Inschrijving of indien de Inschrijving of Definitieve Inschrijving niet compleet is, leidt dit tot directe uitsluiting van de Inschrijver aan verdere deelname van de aanbestedingsprocedure.

4.1 Procedurele voorwaarden

1. Alleen tijdige, volledig ingevulde Inschrijvingen en verklaringen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, kunnen worden meegenomen in de beoordeling.
2. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – een Inschrijving doen.
3. De Inschrijving dient op de gehele Opdracht betrekking te hebben zoals door de Aanbestedende dienst omschreven in hoofdstuk 2 van deze Gunningsleidraad.
4. Alle pagina's van de Inschrijving en de bijlagen dienen te zijn voorzien van een onderscheidend kenmerk van de Inschrijver (bijvoorbeeld de naam van de Inschrijver).
5. De Inschrijving moet worden ingediend in de Nederlandse taal met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de Inschrijvingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld dient een vertaling in het Nederlands te worden bijgevoegd.
6. De Aanbestedende dienst heeft het recht om Inschrijvers om verduidelijking en/of aanvulling van ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Inschrijver verstrekte informatie bij derden te controleren.
7. Indien de verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, kan de Inschrijver door de Aanbestedende dienst worden uitgesloten van verdere deelname.
8. Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met raadsleden, wethouders en medewerkers van de Aanbestedende dienst en/of Opdrachtgever over deze aanbesteding. De communicatie loopt volledig via TenderNed.
9. De Inschrijver moet zijn Inschrijving gestand doen gedurende negentig (90) dagen na de dag waarop de aanbesteding heeft plaatsgevonden. De Aanbestedende dienst kan verzoeken de termijn van gestanddoening te verlengen. Aan een zodanig verzoek kan door de Gegadigde geen aanspraak op de Opdracht worden ontleend.
10. De Aanbestedende dienst behoudt zich bovendien het recht voor om, zonderopgaaf van reden, niet tot gunning over te gaan, het aanbestedingstraject tijdelijk geheel of gedeeltelijk, of definitief te stoppen. Voor dit voortgangsisico van het aanbestedingstraject kan de Aanbestedende dienst zolang de Opdracht nog niet definitief is gegund – niet aansprakelijk worden gesteld. Inschrijvers kunnen op geen enkele wijze hieraan rechten ontleen, noch is de Aanbestedende dienst op welke wijze dan ook schadeplichtig. In zo'n geval is de Aanbestedende dienst of Opdrachtgever niet gebonden tot aan het aangaan van een Overeenkomst en/of tot een vergoeding van kosten van welke aard dan ook. U bent zich ervan bewust en aanvaardt het feit dat u geheel voor eigen rekening en risico meedoet aan deze aanbesteding.

11. De gunning geschiedt onder het voorbehoud dat de verkoop van de gronden door de gemeenteraad van de gemeente Haarlem wordt goedgekeurd.
12. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor een vervangende Gegadigde uit te nodigen indien één van de geselecteerde Gegadigden aangeeft af te melden voor het indienen van een Inschrijving.

4.2 Compleetheid Inschrijving

4.2.1 In te dienen stukken

Naast de toetsing op procedurele voorwaarden van de Inschrijving wordt de Inschrijving getoetst op de compleetheid. Door de Inschrijver moeten de volgende stukken worden ingediend:

1. Een volledig ingevuld inschrijvingsbiljet bijgevoegd als bijlage 2
2. Prijs: Inschrijvers dienen een berekening te overleggen refererend aan paragraaf 3.3. In deze berekening dienen ten minste de volgende deelbegrotingen te zijn opgenomen:
 - Het financiële bod, welke in biedingsmodule behorend bij het Inschrijversbiljet (bijlage 2) wordt aangegeven, middels een saldobenadering: grondwaarde commercieel vastgoed en woningbouw minus de kosten van de parkeergarage en de Openbare Ruimte.
 - Een overzicht van enerzijds de beleggingswaarde/BARren en VON-prijzen en anderzijds de stichtingskostenopzet van het commercieel vastgoed en de woningen (in relatie tot een kwaliteitsomschrijving), middels het invullen van de biedingsmodule (bijlage 3).
 - Supermarkten
 - Kleinschalige winkels
 - Horeca
 - Huur/Koopwoningen
 - Zorgwoningen
 - Een elementenbegroting en transparante investeringsbegroting voor de parkeergarage (in relatie tot een kwaliteitsomschrijving), waarin de demarcatie van de kosten in relatie tot de overige bouwdelen helder uiteengezet is.
 - Een overzicht van de kostenopzet voor de Openbare Ruimte (in relatie tot een kwaliteitsomschrijving).
 - Meerjarige onderhoudsbegroting van de Openbare Ruimte en de parkeergarage over een termijn van 10 jaar.
3. Kwaliteit: Een stedenbouwkundig schetsontwerp van het te realiseren perceel (inclusief Openbare Ruimte en te realiseren brug) die welke ten minste de volgende onderdelen bevat:
 - Een kaart 1:500. Deze geeft een integraal beeld van de inrichting van het te realiseren perceel. Deze kaart(en) toont de ruimtelijke opbouw van het te realiseren perceel:
 - de verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied
 - differentiatie in woningen naar omvang en typologie
 - ontsluiting en parkeren
 - de wijze waarop het te realiseren perceel zich naar de omgeving presenteert
 - water en groen
 - de mate van openbaarheid

- wijk- en nutsvoorzieningen
 - ondergrondse infrastructuur
 - fiets- en wandelroute(s)
 - Ten minste 2 dwarsdoorsneden van de het bouwblok en de Openbare Ruimte.
 - Ten minste een viertal profielen die inzicht geven in de (sloot-) en straatprofielen van het bouwblok en de Openbare Ruimte worden vormgegeven inclusief de nieuw te realiseren brug
 - Een toelichting op de conceptuele uitgangspunten welke helder weergeven hoe tot dit voorlopig ontwerp gekomen is.
4. Kwaliteit: Een voorlopig ontwerp van de te realiseren parkeergarage, welke ten minste de volgende onderdelen bevat:
- Refererend aan de in paragraaf 3.4.1 en 3.4.2 beschreven eisen en wensen
 - Materiaalstaat van de parkeergarage
5. Kwaliteit: Een architectonisch schetsontwerp van het te realiseren bouwblok van woningen, commercieel vastgoed en parkeergarage, welke ten minste de volgende onderdelen bevat:
- Ten minste 2 dwarsdoorsneden van de het bouwblok Floridaplein.
 - Principeplattegronden (schaal 1:200)
 - Visuele beschrijving van het te realiseren programma
 - Dwarsdoorsnede principe daktuin
 - Arcadeprincipe (schaal 1:20)
 - Vier gevelaanzichten
 - Organisatieschema's van het gebouw
 - Principedetails welke Inschrijver nodig acht ten behoeve van toelichting schetsontwerp
 - Materiaalselectie bouwblok Floridaplein, met ten minste materiaalstaat gevel
 - Deel van het gevelaanzicht betreffende de plint (bijvoorbeeld afzoomwinkels, horreca, etc.) (schaal 1:20/1:50)
 - Goed inzichtelijke maken van tapis-roulant in relatie tot de Openbare Ruimte, bouwblok en parkeergarage.
 - Goed inzichtelijke maken overige bouwonderdelen.
6. Kwaliteit: Een voorlopig ontwerp Openbare Ruimte c.q. inrichtingsplan voor de te realiseren Openbare Ruimte en inclusief de nieuw te realiseren brug, ten minste bevat:
- Een ontwerp voor de Openbare Ruimte d.m.v. overzichtstekening (schaal minimaal 1:500)
 - Een ontwerp van het marktplein (schaal 1:200)
 - Uitwerking van profielen (minimaal schaal 1:100)
 - Materialenstaat ondersteund door principedetails (schaal 1:10)
 - Bomenvoorstel
 - Geïllustreerd overzicht van het straatmeubilair
 - Wens: Impressies (3D)
 - Korte toelichting op het ontwerp (van maximaal 5 A4).
7. Proces: Een plan van aanpak (maximaal 10 A4) refererend aan de omschrijvingen van het plan van aanpak in paragraaf 3.5 welke ten minste bestaat uit:
- Planning van activiteiten en (tussen)producten, waarin nadrukkelijk de streefdatum als mijlpaal naar voren komt;
 - Een (gefaseerde) bouwplaatsinrichting met o.a. bouwverkeer(stromen)

4.2.2 Aanlevering in te dienen stukken Gunningsfase

Voor Inschrijving dient de Inschrijver de gevraagde stukken via TenderNed in te dienen uiterlijk op 16 december 2016, 12.00 uur op de wijze zoals onderstaand is omschreven. Hieronder wordt opgesomd uit welke bescheiden de Inschrijving moet bestaan.

De Aanbestedende dienst verzoekt de geselecteerde Gegadigden nadrukkelijk de Inschrijving via de berichtenmodule van TenderNed aan de Aanbestedende dienst te sturen. De Inschrijvingen dienen niet als Inschrijving ingediend te worden via TenderNed, deze functie is gereserveerd voor de aanleveringen van de in te dienen stukken na de Onderhandelingsfase c.q. voor het indienen van de Definitieve Inschrijving.

De stukken dienen volgens de onderstaande mappenstructuur digitaal ingestuurd te worden via TenderNed. Elk deel van de Inschrijving dient een losstaand gecomprimeerd bestand te zijn. Uiteindelijk leveren Inschrijvers een viertal bestanden in, namelijk:

- Deel 1 Inschrijvingsbiljet
- Deel 2 Prijs
- Deel 3 Kwaliteit
- Deel 4 Proces

De digitale bescheiden dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- De samenvoeging van de mappen en/of bestanden per Gunningscriterium, exclusief het Gunningscriterium prijs, kunnen worden aangeleverd in een gecomprimeerde bestand in .ZIP en .RAR;
- Alle bestanden dienen te worden aangeleverd in PDF;
- Tekstuele bestanden dienen te worden geleverd in: formaat A4, lettertype Arial 10 of vergelijkbaar lettertype.

4.2.3 Mappenstructuur in te dienen stukken

De mappenstructuur bij Inschrijving is als volgt:

1. Deel 1 van de Inschrijving:
 - a. Op het gecomprimeerde bestand (deel 1):
 - i. Bestandsnaam 'Aanbesteding Schalkstad – Inschrijving – [Naam Inschrijver]’.
 - b. In het gecomprimeerde bestand (deel 1):
 - i. Naam en adresgegevens Inschrijver;
 - ii. Inschrijvingsbiljet.
2. Deel 2 van de Inschrijving:
 - a. Op het gecomprimeerde bestand (deel 2):
 - i. Bestandsnaam 'Aanbesteding Schalkstad – Prijs – [naam Inschrijver]’.
 - b. In het gecomprimeerde bestand (deel 2):
 - i. Alle documenten behorende bij of onderdeel van Gunningscriteria Prijs als gesteld in paragraaf 4.2 van deze Gunningsleidraad.
3. Deel 3 van de Inschrijving:
 - a. Op het gecomprimeerde bestand (deel 3):
 - i. Opschrift 'Aanbesteding Schalkstad – Kwaliteit– [naam Inschrijver]’.
 - b. In het gecomprimeerde bestand (deel 3):
 - i. Alle documenten behorende bij of onderdeel van Gunningscriteria Kwaliteit als gesteld in paragraaf 4.2 van deze Gunningsleidraad.

4. Deel 4 van de Inschrijving:
 - a. Op het gecomprimeerde bestand (deel 4):
 - i. Opschrift 'Aanbesteding Schalkstad – Proces– [naam Inschrijver]'.
 - b. In het gecomprimeerde bestand (deel 4):
 - i. Alle documenten behorende bij of onderdeel van Gunningscriteria Proces als gesteld in paragraaf 4.2 van deze Gunningsleidraad.

Het is niet toegestaan om de invulbijlagen, die bijgevoegd zijn bij deze Gunningsleidraad inhoudelijk te wijzigen. Bij de bijlagen die benodigd zijn voor de Inschrijving mogen enkel de 'invulvelden' ingevuld worden.

4.2.4 Aanlevering in te dienen stukken Onderhandelingsfase

In zowel de Gunnings- als de Onderhandelingsfase wordt van de Inschrijvers verlangd dat zij voldoen aan de eisen welke gesteld worden in de paragrafen 4.2.1, 4.2.2 en 4.2.3. Inschrijvers dienen derhalve in zowel de Gunnings- als de Onderhandelingsfase alle gevraagde stukken in te dienen. In beide fasen zullen de Inschrijvingen dan ook beoordeeld worden op hun volledigheid en compleetheid aan de hand van het bepaalde in de bovenstaande paragrafen.

Voor de Definitieve Inschrijving in de Onderhandelingsfase, dient de Inschrijver alle gevraagde stukken via TenderNed in te dienen uiterlijk op 10 februari 2016, 12.00 uur op de wijze zoals in paragraaf 4.2.2 en 4.2.3 is omschreven. De Aanbestedende dienst verzoekt de Inschrijvers nadrukkelijk de Definitieve Inschrijving in de Onderhandelingsfase wel als 'Inschrijving' via TenderNed in te dienen. Deze functie is in TenderNed namelijk gereserveerd voor de aanleveringen van de in te dienen stukken na de Onderhandelingsfase c.q. de Definitieve Inschrijving.

4. Procedure en beoordeling

5.1 Uitgangspunten aanbestedingsprocedure

De gemeente Haarlem heeft ervoor gekozen om de Opdracht aan te besteden door middel van een Europese Onderhandelingsprocedure met aankondiging, conform de Aanbestedingswet 2012. De realisatie van de parkeergarage en het bouw- en woonrijp van de Openbare Ruimte maken kwalificeren als overheidsopdracht en komen uit boven de drempel voor Europese Aanbesteding. Aangezien deze werken integraal/technisch samenhangen met de op de te verkopen gronden/appartementsrechten te ontwikkelen plannen, wordt de verkoop van de gronden/appartementsrechten meegenomen deze aanbestedingsprocedure. De gemeente Haarlem is hiervoor de Aanbestedende dienst. Bij de Europese Onderhandelingsprocedure met aankondiging worden transparantie, gelijkheid, non-discriminatie en proportionaliteit als grondbeginselen gehanteerd. De Europese Onderhandelingsprocedure met aankondiging bestaat uit drie fasen: de selectiefase, de Gunningsfase en de Onderhandelingsfase. Op 6 juni 2016 is de aankondiging van de aanbestedingsprocedure op TenderNed gepubliceerd. Geïnteresseerde Winnende Inschrijvers hebben vervolgens het selectiedocument voor deze Opdracht op TenderNed kunnen vinden en een verzoek tot deelneming aan de aanbesteding kunnen indienen. Inmiddels is de selectiefase afgerond en zijn er drie (3) Gegadigden geselecteerd.

Na de selectie ontvingen alle drie (3) de geselecteerde Gegadigden een Uitnodiging tot Inschrijving met de Gunningsleidraad en alle relevante bijlagen op basis waarvan de Gegadigden een eerste Inschrijving mogen indienen.

Na de eerste Inschrijving zal de Onderhandelingsfase plaatsvinden, waarin de Aanbestedende dienst en de geselecteerde Gegadigden onderhandelen over de wijze waarop de Inschrijvingen beter afgestemd kunnen worden op de wensen van de Aanbestedende dienst. Na de Onderhandelingsfase zal de Inschrijver een Definitieve Inschrijving indienen welke zal worden beoordeeld door de beoordelingscommissie en welke meedingt naar de gunning van de Opdracht.

5.2 Nota van inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van deze Gunningsleidraad kunnen via de berichten module van TenderNed worden ingediend bij de contactpersoon(en) tot uiterlijk 7 november 2016, 12.00 uur.

De datum waarop de Aanbestedende dienst de vragen ontvangt is leidend. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien Aanbestedende dienst van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Gegadigden.

De geanonimiseerde vragen zullen uiterlijk op 18 november 2016 door de Aanbestedende dienst worden beantwoord. De Aanbestedende dienst beantwoordt de gestelde vragen middels de Nota van inlichtingen, welke gepubliceerd wordt op TenderNed.

Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze Gunningsleidraad in de Nota van inlichtingen worden door de Gegadigden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze Gunningsleidraad.

5.3 Beoordeling Inschrijving

5.3.1 *Beoordelingsproces Inschrijving*

De beoordeling in de Gunningsfase (controle op volledigheid) vindt plaats volgens onderstaande stappen:

Stap 1: Opening van de Inschrijvingen Gunningsfase

Na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Inschrijvingen zullen de Inschrijvingen worden geopend door de onafhankelijke procesbegeleiders. Behalve de onafhankelijke procesbegeleiders van de beoordelingscommissie mag niemand bij de opening van de Inschrijvingen aanwezig zijn. Door de procesbegeleiders wordt een proces-verbaal van opening van de Inschrijvingen (Gunningsfase) opgemaakt, dat verstuurd wordt naar de Inschrijvers.

Stap 2: Controle van Inschrijvingen op vormvereisten en volledigheid

De Inschrijvingen worden allereerst gecontroleerd op vormvereisten, waaronder begrepen de tijdige en volledige indiening van de Inschrijving als gesteld in deze Gunningsleidraad. De controle wordt uitgevoerd door de onafhankelijke procesbegeleiders, die geen zitting hebben in de beoordelingscommissie.

Inschrijvers die niet voldoen aan de gestelde eisen ontvangen geen Uitnodiging tot deelneming aan de onderhandelingen. Alle Inschrijvers die voldoen aan de gestelde eisen betreffende vorm en volledigheid ontvangen een Uitnodiging tot deelneming aan de onderhandelingen.

Stap 3: Uitnodiging tot deelneming aan de onderhandelingen

Alle Inschrijvers welke de controle van de inschrijvingen op vormvereisten en volledigheid (stap 2) zijn doorgekomen, zullen een Uitnodiging tot deelneming aan de onderhandelingen ontvangen, waarna de Onderhandelingsfase aanvangt. De Onderhandelingsfase zal plaatsvinden volgens de stappen zoals in paragraaf 5.3 uiteengezet.

Leden van de onderhandelingscommissie krijgen in de Onderhandelingsfase geen inzicht in het aangeleverde Financiële bod van Inschrijvers. De Prijs maakt uitdrukkelijk geen onderdeel uit van de onderhandelingen. De resterende Inschrijving, niet zijnde het aangeleverde Financiële bod, zal aan de in paragraaf 5.3.4 benoemde deelnemers aan de onderhandelingen worden geleverd.

5.3.2 *Beoordelingscommissie*

De beoordelingscommissie betreffende de beoordeling van de Inschrijvingen is als volgt samengesteld:

- Gemeentelijk projectleider (voorzitter)
- Gemeente Haarlem:
 - Stedenbouw
 - Planeconomie
 - Juridica
 - Vastgoed (parkeergarage)
 - Openbare Ruimte
- CVvE:
 - Vertegenwoordigers van de CVvE voor de parkeergarage (deze vertegenwoordiger heeft één stem in de beoordelingscommissie)
- Supervisor: Jo Coenen Architects & Urbanists

5.4 Onderhandelingsfase

In de Onderhandelingsfase zal met elke Inschrijver, die een Uitnodiging tot deelneming aan de onderhandelingen heeft ontvangen afzonderlijk een gesprek gevoerd worden ter verduidelijking en nadere afstemming van de eerste Inschrijving op de wensen van de Aanbestedende dienst, met uitzondering van het onderdeel Prijs.

5.4.1 *Beschrijving onderhandeling*

De Aanbestedende dienst heeft in deze aanbestedingsprocedure bewust gekozen voor globale kaders, die ruimte aan de Inschrijvers laat voor het ontwerpen van oplossingen. Gegeven de globale kaders is het in deze aanbesteding op voorhand niet te bepalen welke functionele- en technische invulling gegeven wordt aan het multifunctionele complex en zijn er verschillende mogelijkheden met betrekking tot de verhouding koop- en huurwoningen, de parkeerbehoefte bij de nader te bepalen woningbouw en de ontsluiting van het complex. Door middel van de onderhandelingen is de Aanbestedende dienst voornemens zijn wensen nader af te stemmen en te verhelderen naar de Inschrijvers toe, waarbij de Inschrijvers kunnen reflecteren op deze wensen en hun Definitieve Inschrijving daarop nader kunnen afstemmen.

5.4.2 *Onderhandelingen*

Met elke Inschrijver wordt een individueel gesprek gevoerd. De Inschrijver krijgt in dit gesprek allereerst de mogelijkheid de door hem aangeleverde Inschrijving nader toe te lichten. Na de toelichting zullen de namens de Aanbestedende dienst aanwezige personen, beschreven in paragraaf 5.3.4, reflecteren op de Inschrijving. Na de reflectie staat het partijen vrij een discussie te voeren over het optimaliseren van de Inschrijving en de eventuele consequenties daarvan. Over het onderdeel Prijs (Financiële bod) wordt niet onderhandeld. In de Onderhandeling zullen voornamelijk de functionele, technische en kwalitatieve aspecten van het ontwerp van de Inschrijver worden besproken. Alleen de consequenties die functionele, technische en kwalitatieve aanpassingen van het ontwerp hebben op de prijs zijn bespreekbaar.

Gedurende de onderhandelingen zullen de in de Gunningsleidraad beschreven eisen en wensen ten allen tijden worden meegenomen. Er zal één gesprek per Inschrijver plaatsvinden.

Na het doorlopen van de Onderhandelingsfase worden partijen gevraagd opnieuw een (Definitieve) Inschrijving, waarin de aandachts- en gesprekspunten van de Aanbestedende dienst uit de onderhandeling verwerkt kunnen worden. Het staat Inschrijvers vrij alle in de Gunningsfase ingediende producten na de onderhandeling aan te passen en opnieuw met de Definitieve Inschrijving aan te leveren bij de Aanbestedende dienst conform paragraaf 4.2.4.

5.4.3 Planning onderhandelingen

Na het versturen van de Uitnodiging tot deelneming aan de onderhandelingen zal de Aanbestedende dienst met de betreffende Inschrijvers contact opnemen om een afspraak in te plannen voor het te voeren gesprek c.q. onderhandeling.

De onderhandelingen zullen plaatsvinden in de periode van 19 november 2016 tot en met 26 november 2016. De gesprekken zullen maximaal twee uur in beslag nemen. De Aanbestedende dienst houdt strikt vast aan deze twee uur, om zodoende elke Inschrijver gelijke kansen te bieden.

Na de onderhandeling zal de Aanbestedende dienst van elk gesprek een proces-verbaal opstellen welke door zowel de Aanbestedende dienst als de betreffende Inschrijver voor akkoord zal worden getekend. De Inschrijvers zullen allen een afschrift van hun afzonderlijke proces-verbaal ontvangen na ondertekening. Dit proces-verbaal wordt niet gedeeld met de overige Inschrijvers. Uiterlijk op 14 december 2016, 12.00 uur inleveren definitieve inschrijving.

5.4.4 Deelnemers onderhandelingen

Aan de onderhandelingen zullen de volgende leden uit de beoordelingscommissie deelnemen:

- Gemeentelijk projectleider (voorzitter)
- Gemeente Haarlem:
 - Stedenbouw
 - Planeconomie
 - Juridica
 - Vastgoed (parkeergarage)
- Vertegenwoordiger(s) van de CVvE (deze vertegenwoordiger heeft één stem in de onderhandelingsdelegatie)
- Architect van Jo Coenen Architects & Urbanists

5.5 Beoordeling Definitieve Inschrijvingen

5.5.1 Beoordelingsproces Definitieve Inschrijving

De beoordeling en de gunning vindt plaats volgens onderstaande stappen:

Stap 1: Opening van de Definitieve Inschrijvingen Onderhandelingsfase

Na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Definitieve Inschrijvingen zullen de Inschrijvingen worden geopend door de onafhankelijke procesbegeleiders. De opening van de Inschrijvingen is niet openbaar. Behalve de onafhankelijke procesbegeleiders van de beoordelingscommissie mag niemand bij de opening van de Inschrijvingen aanwezig

zijn. Door de procesbegeleiders wordt een proces-verbaal van opening van de Definitieve Inschrijvingen opgemaakt, dat verstuurd wordt naar de Inschrijvers.

Stap 2: Controle van Definitieve Inschrijvingen op vormvereisten en volledigheid

De Inschrijvingen worden allereerst gecontroleerd op vormvereisten, waaronder begrepen de tijdige en volledige indiening van de Inschrijving als gesteld in deze Gunningsleidraad. De controle wordt uitgevoerd door de onafhankelijke procesbegeleiders die geen zitting heeft in de beoordelingscommissie.

Stap 3: Beoordelen Definitieve Inschrijvingen

Van de Inschrijvers die niet zijn uitgesloten in stap 5 worden de Definitieve Inschrijvingen getoetst aan de gestelde eisen uit paragraaf 3.3, 3.4 en 3.5. Inschrijvingen die niet voldoen aan de eisen of Inschrijvingen waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door Inschrijver, worden door de Aanbestedende dienst terzijde geschoven, uitgesloten van deelname en dus niet verder beoordeeld.

Het gunningscriterium prijs wordt als laatste beoordeeld. Bij ontvangst van de inzendingen wordt deel 2 (c.q. gecomprimeerd bestand 2) van de Definitieve Inschrijvingen separaat gehouden. Dit deel wordt door de onafhankelijke procesbegeleiders geopend en beoordeeld. Nadat de delen 3 en 4 zijn beoordeeld en de punten zijn toegekend, wordt de beoordeling van deel 2 bekend gemaakt aan de rest van het beoordelingsteam en kan het totaal aantal punten worden berekend. Vervolgens stelt de beoordelingscommissie van de toetsing en de beoordeling een unaniem en integraal rapport op.

Stap 4: Voornemen tot gunning

Na formeel akkoord wordt de Winnende Inschrijver op basis van de EMVI (prijs, kwaliteit en proces) via TenderNed geïnformeerd inzake het voornemen tot gunning. De Inschrijvers die niet in aanmerking komen krijgen hiervan ook bericht via TenderNed.

Stap 5: Definitieve gunning

Na het verstrijken van een periode van twintig (20) kalenderdagen te rekenen vanaf dagtekening van het gunningsvoornemen wordt tot definitieve gunning overgegaan.

Stap 6: Ondertekening Overeenkomst

Na de definitieve gunning zullen de koop- en ontwikkelovereenkomst en aannemingsovereenkomst door de Opdrachtgevers en de Winnende Inschrijver worden ondertekend.

5.5.2 Beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie voor de Definitieve Inschrijvingen is als volgt samengesteld:

- Gemeentelijk projectleider (voorzitter)
- Gemeente Haarlem:
 - Stedenbouw
 - Planeconomie
 - Juridica
 - Vastgoed (parkeergarage)
 - Openbare Ruimte
- CVvE:
 - Vertegenwoordigers van de CVvE voor de parkeergarage
- Supervisor: Jo Coenen Architects & Urbanists

5.5.3 *Gunning van de procedure*

Uit het bovenstaande beoordelingsproces volgt een stappenplan voor het beoordelen van Inschrijvingen. De Aanbestedende dienst heeft het voornemen de Opdracht te gunnen aan de hoogst scorende in de beoordeling van Gunningscriteria. Zo worden de punten voor de drie onderdelen bij elkaar opgeteld, om op deze manier de hoogste score te kunnen bepalen.

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om voor de Opdracht niet tot gunning over te gaan of tijdens de aanbestedingsprocedure de aanbesteding tijdelijk of definitief te staken, om welke reden dan ook. In zo'n geval is de Aanbestedende dienst of Opdrachtgever niet gebonden aan het aangaan van een Overeenkomst en/of overgaan tot een vergoeding van kosten. De gunning geschiedt onder het voorbehoud dat de vereiste goedkeuring voor de verkoop van de gronden door de gemeenteraad van de gemeente Haarlem wordt verkregen.

5.5.4 *Besluitvorming omtrent gunning*

Beoordeling van de Inschrijvingen vindt plaats door de beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie stelt op basis van de toetsing en de beoordeling een unaniem en integraal rapport op. Na beoordeling zal de beoordelingscommissie overgaan tot het voornemen tot gunning.

5.6 Vertrouwelijkheid

Alle informatie die door of namens de Aanbestedende dienst in de Gunningsleidraad wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens de gemeente Haarlem verstrekte informatie - dient volstrekt vertrouwelijk te blijven en door de geselecteerde Gegadigde en eventuele andere natuurlijke of rechtspersonen waarmee een samenwerking is aangegaan slechts aan medewerk(st)ers getoond die van de Inschrijving kennis moeten nemen. Evenmin mag door de Winnende Inschrijver op enigerlei wijze aan derden kennis worden gegeven van de gegevens die in dit verband door of namens de gemeente Haarlem zijn of worden verstrekt. De vertrouwelijkheid dient ook in acht te worden genomen, indien de Opdracht niet aan de Winnende Inschrijver gegund wordt. Voorts zal alle in het kader van de Inschrijving door of namens de gemeente Haarlem verstrekte informatie door Winnende Inschrijvers als strikt vertrouwelijk worden behandeld.

5.7 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden

Deze Gunningsleidraad met bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Indien een Gegadigde meent dat dit document onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel de wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan wel dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht dan wel aanbestedingsbeginselen, dan dient de Gegadigde hierover een vraag te stellen in de Nota van inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf (5) kalenderdagen na verzending van de Nota van inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de Aanbestedende dienst kenbaar te maken, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen dit document te ageren vervalt.

5.8 Communicatie uitslag en standstill-termijn (bezwaartermijn)

Pas na besluitvorming door het college van B&W van de gemeente Haarlem wordt de voorlopige uitslag van de aanbesteding bekend gemaakt. Alle Inschrijvers worden schriftelijk geïnformeerd over het voornemen tot gunning. Niet alleen de winnaar, maar ook de verliezende of afgewezen partijen ontvangen een gemotiveerde afwijzingsbrief. In deze brief wordt ingegaan op de achtergronden van de gunningbeslissing, waaronder de kenmerken van de betreffende Inschrijving, te weten de score per (sub)criterium inclusief een inhoudelijke onderbouwing hiervan en de naam van de beoogde winnaar met haar score per (sub)criterium. Over de beoordeling van andere Inschrijvers en Inschrijvingen en de uitkomsten van de besluitvorming wordt niet gecorrespondeerd.

De afwijzingsbrief wordt toegezonden per e-mail en per post (aan alle partijen die een geldige Inschrijving hebben ingediend). De dagtekening van de brief geldt als datum van voorlopige gunning. Vervolgens gaat de zogenaamde Alcateltermijn in werking, een periode van twintig (20) werkdagen waarin partijen bezwaar kunnen maken tegen de uitslag. Afgewezen Inschrijvers die bezwaar maken tegen de voorgenomen gunning dienen een civiel kort geding aanhangig te maken tegen de gunningsbeslissing vóór het verstrijken van de bezwaartermijn van twintig (20) dagen. Deze termijn van twintig (20) dagen is een vervaltermijn en eindigt op de 20^e dag ná de dag van het verzenden van de gunningsbeslissing.

In verband met de mogelijkheid dat tegen de gunningsbeslissing een kort geding wordt aangespannen, dienen Inschrijvers de Inschrijvingen in ieder geval gestand te doen tot na afloop van de hiervoor genoemde termijn van twintig (20) dagen. Voorts dient de Inschrijver voor het geval er kort geding wordt aangespannen de Inschrijving in ieder geval te doen tot twee weken na de uitspraak in kort geding. Ook als dit betekent dat de gestanddoeningstermijn van negentig (90) dagen daardoor wordt verlengd.

5.9 Vergoeding voor deelname Gunningsfase

Voor de te verrichten werkzaamheden in het kader van het indienen van de Inschrijving in de Gunningsfase, ontvangen de Inschrijvers, met uitzondering van de Inschrijver aan wie de Opdracht wordt gegund (c.q. de Winnende Inschrijver), een vergoeding ter hoogte van € 17.500,- exclusief btw, mits de Inschrijver niet is uitgesloten op basis van de gestelde eisen in de Gunningsleidraad en minimaal 60% van het maximaal aantal te behalen punten voor het gunningscriterium kwaliteit heeft behaald. Dat wil zeggen dat de Inschrijving meegenomen moet zijn in de inhoudelijke beoordeling door de beoordelingscommissies en daarin van een voldoende als beoordeling op het gunningscriterium kwaliteit wordt voorzien om voor de vergoeding in aanmerking te komen.

Bijlage 8

Raming VTU kosten

Bijlage 7 Raming kosten Bouwmanagement nieuwe Parkeergarage

		uren	tarief	totaal	percentage parkeergarage	Bijdrage VTU parkeergarage
Stappen	1 Risicoanalyse			€ 8.500	50,00% €	4.250,00
	2a PSU team Gemeente	64 €	120	€ 7.680	50,00% €	3.840,00
	2b PSU team AM	64 €	120	€ 7.680	50,00% €	3.840,00
	2c PSU omgevingsmanagement	32 €	120	€ 3.840	50,00% €	1.920,00
					€	-
	3 Valideren/vrijgeven VO	160 €	120	€ 19.200	50,00% €	9.600,00
	4 Valideren/vrijgeven DO	112 €	120	€ 13.440	50,00% €	6.720,00
overleggen	5 Valideren/vrijgeven Bestek	112 €	120	€ 13.440	50,00% €	6.720,00
	6 Valideren/accepteren oplevering	96 €	120	€ 11.520	50,00% €	5.760,00
	7 Valideren/accepteren nazorg	80 €	120	€ 9.600	50,00% €	4.800,00
overleggen	2 wekelijks Opdrachtgever	135 €	120	€ 16.200	33,00% €	5.346,00
	2 wekelijks AM	202,5 €	120	€ 24.300	33,00% €	8.019,00
	2 wekelijks Omgevingsmanagent	67,5 €	120	€ 8.100	33,00% €	2.673,00
incidenteel						
	incidenteel	135 €	120	€ 16.200	33,00% €	5.346,00
				<u>159700</u>		<u>€ 63.488,00</u>
onvoorzien					10,00% €	6.348,80
Totaal						<u>€ 69.836,80</u>