



ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A. Visser in haar hoedanigheid van Gebiedsmanager, hiertoe bevoegd krachtens het vigerend mandateringsbesluit, hierna te noemen: **de Gemeente**,

en

2. Stichting Elan Wonen ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34009775 statutair gevestigd te 2012 DE Haarlem, Houtplein 29 feitelijk gevestigd te Haarlem en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M.B. Heilbron-Romney in haar hoedanigheid van directeur-bestuurder, hierna te noemen: **de Initiatiefnemer**,

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen te noemen: **Partijen**

OVERWEGENDE:

- Dat deze overeenkomst voortborduurt op de Onverbindend Voorschot Overeenkomst Vrijwillig kostenverhaal Slachthuisbuurt Zuidstrook blok VI t/m VIII d.d. 10 december 2018 en Voorschotovereenkomst (2) Vervolg / Ontwerpfase OR d.d. 29 juli 2020.
- Dat de Initiatiefnemer voornemens is een bouwplan - in de zin van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening - te realiseren op/aan J.J. Hamelinkstraat te Haarlem. (Dit bouwplan betreft de linker 3 blokken van het in Bijlage 1 weergegeven afgebakende gebied);
Inhoudende de sloop van 148 sociale woningen en de realisatie van een gemengd woningbouwprogramma van in totaal 297 woningen, bestaande uit 198 sociale huurappartementen (onder 1e en 2e aftoppingsgrens), 42 vrije sector huurappartementen (overdragen aan institutionele belegger), 31 vrije sector huurwoningen en 26 grondgebonden vrije sector koopwoningen (te verkopen aan particulieren).

Hierna te noemen: "het Initiatief";

- Dat de gewenste ontwikkeling voor het overgrote deel past binnen het vigerend Bestemmingsplan. Echter, voor wat betreft de 26 vrije sector koopwoningen in strijd is met het vigerend Bestemmingsplan. In samenspraak met de gemeente Haarlem is voor het gehele bouwplan op d.d. 1 december 2020 een uitgebreide omgevingsvergunning aangevraagd;
- Dat de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit het Stedenbouwkundig Plan in december 2019 heeft goedgekeurd;
- Dat de Gemeente een startnotitie heeft opgesteld die op d.d. 25 juni 2020 door de raad is vastgesteld;
- Dat de (her) in te richten openbare ruimte niet uitsluitend betrekking heeft op (de directe omgeving van) het Initiatief: ook bij aangrenzende door derde partijen te (her)ontwikkelen bouwplannen is een (her)inrichting van het openbare gebied noodzakelijk;



- Dat de Gemeente een definitief ontwerp openbare ruimte heeft opgesteld, dat op d.d. 9 februari 2021 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld (Bijlage 1);
- Dat hiermee de Ontwerpfase is afgerond en de daarop betrekking hebbende voorschotovereenkomst – zoals genoemd onder de eerste overweging van deze considerans - na afrekening is afgerond;
- Dat de openbare ruimte die (her)ingericht wordt niet alleen de 26 vrije sector koopwoningen betreft en dat tussen Partijen de benodigde grondoverdrachten zullen plaatsvinden en een nadere (anterieure) overeenkomst wordt gesloten. Omdat deze nog niet gesloten is wordt onderhavige voorschotovereenkomst voor de Voorbereidingsfase gesloten;
- Dat het op dit moment echter voor de Gemeente nog onzeker is of en hoe de Gemeente dit Initiatief planologisch wenst te faciliteren én of de daartoe benodigde anterieure overeenkomst daadwerkelijk tot stand komt, terwijl van de Gemeente wel wordt verlangd al kosten te maken middels ambtelijke inzet;
- Dat de Gemeente dit financieel risico niet kan en wil nemen;
- Ook Initiatiefnemer kan en wil dit financiële risico slechts ten dele nemen. Initiatiefnemer stelt zich op het standpunt dat zij slechts bereid is die kosten aan de Gemeente te vergoeden die aan Initiatiefnemer kunnen worden toegerekend (zijnde de kosten inzake het opstellen van een RAW-bestek op basis van het vastgestelde definitief ontwerp en bijbehorende contractdocumenten ter voorbereiding op de aanbesteding van de inrichting openbare ruimte), voor zover deze kosten betrekking hebben op de openbare ruimte behorende tot het Initiatief. In de nog af te sluiten anterieure overeenkomst streven Partijen er naar hierover nadere afspraken te maken, onder meer voor wat betreft de kosten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte die niet betrekking hebben op het Initiatief maar op de aangrenzende door derde partijen te (her)ontwikkelen plannen. De overige, aan de derde-partij toe te rekenen kosten worden in een met die partij te sluiten anterieure overeenkomst verrekend.
- Dat derhalve de Gemeente een voorschot van € 125.919 verlangt ter dekking van deze wettelijk te verhalen kosten conform het bepaalde in deze voorschotovereenkomst, hierna te noemen **de Overeenkomst**. Dit voorschot heeft tevens betrekking op kosten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte behorende tot aangrenzende (her)ontwikkelpannen. Initiatiefnemer verklaart zich omwille van het bieden van zekerheid aan de Gemeente en omwille van de voortgang van het Initiatief bij dezen bereid om dit (nadrukkelijke) voorschot aan de Gemeente te vergoeden. Hierbij wordt de kanttekening geplaatst dat Partijen er naar streven over de definitieve verrekening van dit voorschot en over de totale kosten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte, alsmede over de verdeling van deze kosten over de derde partijen, in de nog af te sluiten anterieure overeenkomst nadere afspraken maken.

EN KOMEN DERHALVE HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 Doel van de Overeenkomst

Doel van deze Overeenkomst is het regelen van het verstrekken van een voorschot door de Initiatiefnemer aan de Gemeente ter dekking van de door de Gemeente te maken en op de Initiatiefnemer te verhalen kosten, die betrekking hebben op de het opstellen van een RAW-bestek op basis van het vastgestelde definitief ontwerp



en bijbehorende contractdocumenten ter voorbereiding op de aanbesteding van de inrichting openbare ruimte zoals omschreven in de considerans bij het achtste gedachtestreepje.

Artikel 2 Bedrag voorschot en wijze van betaling

1. De Initiatiefnemer vergoedt de kosten van de Gemeentelijke planbegeleiding en de door de Gemeente te verrichten werkzaamheden die in het kader van deze Overeenkomst gemaakt worden tot aan de vaststelling het RAW-bestek en bijbehorende contractdocumenten.

Een overzicht van deze kosten is als Bijlage 2 aan deze Overeenkomst gehecht. De (her)inrichting van de totale openbare ruimte is afgebakend in Bijlage 1. Uitsluitend de linkse twee bouwblokken in deze Bijlage waaromheen openbare ruimte gearceerd is weergegeven, omvatten het Initiatief. Het rechter bouwblok behoort niet tot het Initiatief en wordt ontwikkeld door derde partijen. De kosten zoals genoemd in Bijlage 2 hebben betrekking op de (her)inrichting van de openbare ruimte in het totale gebied zoals dit in Bijlage 1 staat weergegeven. Over de verdeling van de kosten die betrekking hebben op het openbare gebied bij plannen die door derde partijen ontwikkeld worden, is door de gemeente en derde partij een anterieure overeenkomst gesloten.

Het door de Initiatiefnemer te verstrekken voorschot bedraagt derhalve € 125.919 en is gebaseerd op aangevraagde offertes c.q. verleende opdrachten voor extern onderzoek en advies en opgegeven capaciteitsramingen door benodigde gemeentelijke (beleid)adviseurs.

2. De betaling van het bovengenoemde bedrag geschiedt na ontvangst van de door de Gemeente verzonden factuur - en binnen de op de factuur gestelde termijn - op rekeningnummer NL72 BNGH 028.50.35.401. Deze factuur zal op korte termijn na ondertekening van de Overeenkomst worden verstuurd.
3. Het in lid 1 genoemde bedrag is gebaseerd op een regulier verloop van het proces. Indien zich echter vertragingen voordoen welke leiden tot benodigde extra ambtelijke inzet en derhalve hogere kosten welke niet het gevolg zijn van (een) aan de Gemeente toe te rekenen omstandigheid (omstandigheden), zullen Partijen tijdig in overleg treden teneinde een nadere afspraak te maken omtrent de betaling van deze extra kosten.
4. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst kan ook blijken dat het noodzakelijk is dat er aanvullende werkzaamheden worden uitgevoerd door de Gemeente (zoals extra toetsmomenten) welke ook kunnen leiden tot extra kosten. Deze extra kosten zijn niet in het bedrag voor het opstellen van het voorlopig en definitief ontwerp openbare ruimte als bedoeld in dit artikel begrepen maar zullen wel ook bij wijze van voorschot geheel voor rekening van de Initiatiefnemer komen. Partijen zullen tijdig in overleg treden teneinde een nadere afspraak te maken omtrent de betaling van deze extra kosten en de Gemeente zal pas na schriftelijke goedkeuring van de Initiatiefnemer deze eventuele extra kosten gaan maken. Ook over deze eventuele extra kosten en de mate waarin deze extra kosten uiteindelijk al dan niet (definitief) voor rekening van Initiatiefnemer komen, streven Partijen er naar in de nog af te sluiten anterieure overeenkomst nadere afspraken maken.

Artikel 3 Ingang Overeenkomst

Deze Overeenkomst treedt in werking direct nadat deze door beide Partijen is ondertekend.



Artikel 4 Proces, taken en verantwoordelijkheden Partijen, Planning

Proces

1. Het vastgestelde definitief ontwerp openbare ruimte wordt technisch uitgewerkt in een RAW-bestek en bijbehorende contractdocumenten ter voorbereiding op de aanbesteding van de inrichting openbare. Aan de resultaten van deze Voorbereidingsfase kunnen door de Initiatiefnemer op geen enkele manier rechten worden ontleend met betrekking tot de medewerking van de Gemeente aan het Initiatief. De Gemeente behoudt zich derhalve te allen tijde het recht voor om ook bij een positieve afsluiting van de Voorbereidingsfase geen verdere medewerking te verlenen aan het Initiatief, indien niet wordt voldaan aan de gestelde eisen en randvoorwaarden in de nog op te stellen nadere (anterieure) overeenkomst in de startnotitie gestelde eisen en randvoorwaarden.

Taken en verantwoordelijkheden Initiatiefnemer

2. De Initiatiefnemer is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor:
 - De communicatie met bewoners, omwonenden en stakeholders aangaande het Initiatief. De Initiatiefnemer zal hiertoe, in overleg met de Gemeente, de bewoners, omwonenden en eventuele externe stakeholders op de hoogte stellen van/betrekken bij zijn Initiatief. Naar aanleiding daarvan stelt de Initiatiefnemer in overleg met en met instemming van de Gemeente vervolgens een Participatie- en Inspraakplan (PIP) op. De Gemeente zal haar medewerking verlenen aan informatiebijeenkomsten en voorlichtingsactiviteiten.

Taken en verantwoordelijkheden Gemeente

3. De Gemeente is verantwoordelijk voor;
 - het opstellen van een RAW-bestek op basis van het vastgestelde definitief ontwerp en bijbehorende contractdocumenten ter voorbereiding op de aanbesteding van de inrichting openbare ruimte, conform de definitieve offerte, welke als Bijlage 3 onderdeel van deze Overeenkomst uitmaakt.
 - Het uitvoeren van benodigde (vervolg)onderzoeken die noodzakelijk zijn voor de totstandkoming van een RAW-bestek en bijbehorende contractdocumenten.
 - Het in procedure brengen van het verkeersbesluit (raadsbesluit) en daarbij behorende werkzaamheden c.q. tijdelijke besluiten om de J.J. Hamelinkstraat ter onttrekken aan de openbare ruimte.

Planning

- De Voorbereidingsfase is naar verwachting medio juli 2021 afgerond.
- Partijen zullen in onderling overleg (inclusief derde partijen) een faserings- en uitvoeringsplan (inclusief planning en risicodossier) opstellen voor de in het kader van deze Overeenkomst uit te voeren werkzaamheden ter voorbereiding op sloop- en uitvoeringswerkzaamheden. Dit plan dient goedgekeurd te worden door het Bereikbaarheidsoverleg van de gemeente Haarlem. Het doel van



deze nog op te stellen planning is louter het voor Partijen als richtlijn dienen om de benodigde werkzaamheden in beeld te brengen en de voortgang en uitvoering daarvan te bevorderen.

Artikel 5 Einde van de Overeenkomst en de financiële gevolgen daarvan

1. Deze Overeenkomst eindigt zodra een vervolg- dan wel anterieure overeenkomst wordt gesloten. Het door de Initiatiefnemer conform artikel 2 van deze Overeenkomst betaalde bedrag wordt dan in mindering gebracht op hetgeen de Initiatiefnemer krachtens de anterieure overeenkomst aan de Gemeente verschuldigd is.
2. Indien Partijen er niet in slagen om binnen een jaar na ondertekening van deze Overeenkomst tot overeenstemming te komen over een nadere (anterieure) overeenkomst, zullen Partijen nader overleg voeren over de alsdan ontstane situatie en bovengenoemde datum zo nodig in onderling overleg met drie maanden verlengen alsmede afspraken maken over een aanvulling op het voorschot als bedoeld in artikel 2.

Indien er na afloop van de verlengde termijn evenmin overeenstemming is bereikt over de boven aangehaalde nader (anterieure) overeenkomst eindigt de Overeenkomst zodra en per de dag dat de verlengde termijn is verstreken.

Het door de Initiatiefnemer conform artikel 2 van deze Overeenkomst betaalde bedrag wordt door de Gemeente verrekend met de werkelijk gemaakte interne en externe kosten, uitsluitend voor wat betreft de kosten die betrekking hebben op de openbare ruimte behorende tot het Initiatief. Het restant van het conform artikel 2 van deze Overeenkomst betaalde bedrag wordt aan Initiatiefnemer door de Gemeente terugbetaald.

3. In geval van een negatief besluit van de Gemeente met betrekking tot de mogelijke totstandkoming van het Initiatief op de locatie J.J. Hamelinkstraat eindigt deze Overeenkomst van rechtswege en zijn er over en weer tussen Partijen geen rechten en verplichtingen meer. Het door de Initiatiefnemer conform artikel 2 van deze Overeenkomst betaalde bedrag wordt door de Gemeente verrekend met de werkelijk gemaakte interne en externe kosten, uitsluitend voor wat betreft de kosten die betrekking hebben op de openbare ruimte behorende tot het Initiatief. Het restant van het conform artikel 2 van deze Overeenkomst betaalde bedrag wordt aan Initiatiefnemer door de Gemeente terugbetaald. Na terugbetaling van deze kosten door de Gemeente aan de Initiatiefnemer, zijn er over en weer tussen Partijen geen rechten en verplichtingen meer, en hebben Partijen niets meer van elkaar te vorderen.
4. In het geval dat de Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling wordt aangevraagd, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Het door de Initiatiefnemer conform artikel 2 van deze Overeenkomst betaalde bedrag blijft dan voor rekening van de Initiatiefnemer en wordt niet terugbetaald, of op welke wijze dan ook verrekend, tenzij een exploitatieplan wordt vastgesteld.



Artikel 6 Wijziging van de Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen van een wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.
2. Voor de toepassing van het in lid 1 van dit artikel bepaalde wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen Partijen in en/of krachtens deze Overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.

Artikel 7 Overdracht rechten en verplichtingen

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het de Initiatiefnemer niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen.

Artikel 8 Publiekrechtelijke taken en verplichtingen

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

Artikel 9 Geschillen

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen Partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 10 Domiciliekeuze

Terzake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:



De Gemeente

Stadhuis
Postbus 511
2003 BP Haarlem

Initiatiefnemer

Stichting Elan Wonen
Houtplein 29
2012 DE Haarlem

Artikel 11 Ondertekening

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, door Partijen per bladzijde geparafeerd en aan het slot getekend,

Gemeente Haarlem

A. Visser

Afdelingsmanager afdeling PG

Datum 16 februari 2021

Initiatiefnemer

M.B. Heilbron
directeur-bestuurder

Datum 10 februari 2021

Bijlagen

Bijlage 1_Vastgestelde definitief ontwerp openbare ruimte, d.d. 9 februari 2021.

Bijlage 2_Kostenoverzicht blokken VI t/m VIII Voorbereidingsfase

Bijlage 3_Definitieve offerte bestek en contractstukken, Pro Infra, d.d. 15 januari 2021