

Anterieure overeenkomst
inzake
Spaarndamseweg 13 te Haarlem

Gemeente Haarlem

en

1828-V B.V.

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Haarlem**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder de heer F. Roduner, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d.2022, nummer 2021/594199,
hierna te noemen: de Gemeente,

en
2. De besloten vennootschap **1828-V B.V.**, statutair en feitelijk gevestigd te (1025 WE) Amsterdam aan het adres Buiksloterdijk 240, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 7288702,
welke vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de besloten vennootschap 1828 Groep B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Buiksloterdijk 240 te (1025 WE) Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 74800221,
welke vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurders:
 - a. de besloten vennootschap JJVK Holding B.V. statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Lange Voorhout 29 te (2514 EB) 's-Gravenhage, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 72773774, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de heer J.J. van Kampen,
 - b. de besloten vennootschap E.M. van der Meijde Beheer B.V. statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Buiksloterdijk 240 te (1025 WE) Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34270621, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de heer E.M. van der Meijde,
hierna te noemen: de Ontwikkelaar,

Ondergetekenden sub 1 en 2 tezamen worden hierna aangeduid als Partijen.

OVERWEGENDE DAT:

- de Ontwikkelaar voornemens is het leegstaande 50kV-station aan de Spaarndamseweg 13 in Haarlem te slopen en te vervangen door nieuwbouw, waarbij de Ontwikkelaar juridisch eigenaar is van (de) in het Plangebied gelegen gronden en opstal en de Gemeente juridisch eigenaar is van (een deel van) de in het Plangebied gelegen gronden, een en ander zoals in kleur weergegeven op de als **Bijlage 1** aangehechte tekening;
- het bouwplan bestaat uit circa 150 kleine huurappartementen voor jongeren in de leeftijdscategorie 18-28 jaar, (dag)horeca en collectieve ruimten, bestaande uit circa 85% sociale woningen en 15% middeldure woningen in een gebouw dat 7 woonlagen krijgt;

- de beoogde ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan ‘Land in Zicht’, maar dat de Gemeente bereid is het benodigde planologische regime te creëren om de ontwikkeling als hierboven mogelijk te maken, en de voor het realiseren van het Bouwplan benodigde strook grond (met de kleur groen en gearceerd weergegeven op **Bijlage 1**) te verkopen en te leveren aan Ontwikkelaar. Ontwikkelaar zal een ander deel van het Plangebied, met de kleur oranje en gearceerd weergegeven op **Bijlage 1**, aan de Gemeente verkopen en leveren. De grondverkoop maken geen onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.
- de openbare ruimte opnieuw wordt ingericht aan de kade en er een fietsoversteek met middenconsole over de Spaarndamseweg komt. Ook het gedeelte van de openbare ruimte die is geprojecteerd op het deel van het Plangebied dat Ontwikkelaar aan de Gemeente levert, zal opnieuw worden ingericht;
- Partijen op 24 januari 2020 en vervolgens op 27 november 2020 een Voorschotovereenkomst hebben gesloten inzake de beoogde (her)ontwikkeling van het Plangebied;
- bij raadsbesluit van 30 januari 2020 de “Ontwikkelvisie Spaarndamseweg” is vastgesteld;
- bij raadsbesluit van 23 april 2020 de startnotitie “Spaarndamseweg 13 (50 kV-station)” is vastgesteld waarbij de ontwikkelkaders zijn vastgelegd;
- bij collegebesluit d.d. 16 maart 2021 het door de Ontwikkelaar opgestelde Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan ter inzage is gelegd en op 26 oktober 2021 het definitieve Stedenbouwkundig Plan door het college is vastgesteld;
- Partijen aansluitend de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro (Wet ruimtelijke ordening) en hiertoe hebben overlegd;
- de Ontwikkelaar het Plangebied voor haar rekening en risico wenst te realiseren;
- de Gemeente ten behoeve van deze realisatie bereid is het benodigd planologisch traject in gang te zetten en hiertoe naar aanleiding van de betreffende aanvraag de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan zal opstarten en doorlopen conform het daartoe in deze Overeenkomst bepaalde;
- Partijen verder overeenstemming hebben bereikt over het kostenverhaal, de inrichting van de Openbare Ruimte, de overige aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen, de aandachtspunten met betrekking tot Scouting Kon-Tiki, alsmede alle overige in deze Overeenkomst - en daarvan deel uitmakende bijlagen - benoemde zaken, welke afspraken zij thans wensen vast te leggen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 Definities

1. De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Overeenkomst met een hoofdletter geschreven.
2. In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan “Spaarndamseweg 13”

Bouwplan

De door de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico te realiseren circa 150 kleine huurwoningen (met een oppervlakte van ca. 23 en 50 m²), waarvan circa 85% in de sociale sector, parkeerplaatsen, een collectieve ruimte met fietsenberging en wasruimte, een lobby met collectieve ruimte voor wonen en werken, horeca en een gezamenlijke daktuin.

Definitief Ontwerp Openbare Ruimte

Het door Ontwikkelaar op basis van het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) en het in deze overeenkomst overige bepaalde, op te stellen en door de Gemeente goed te keuren integraal plan voor de indeling en inrichting van het Plangebied met inrichtingselementen, verkaveling, aard, afmetingen, dwarsdoorsneden, ruimtegebruik in technische zin, alsmede functies zoals wegen, groen en water, inclusief het riolerings- en waterhuishoudingsplan.

Middeldure huurwoning

Een huurwoning verhuurd onder de huurprijsgrens (liberalisatiegrens, prijspeil 2022: € 1.035,72.

Openbare Ruimte

De in het Plangebied gelegen gronden welke een openbare bestemming krijgen of houden en waarop voorzieningen van openbaar nut worden gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, zoals met pijlen aangegeven op de tekening in **Bijlage 1**.

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst

Plangebied

Het met zwarte bolletjes omkaderd gebied van ca. 4.988 m² zoals aangegeven op Kaart nr. 21057 d.d. 18 november 2021 (**Bijlage 1**).

Planning

Het aan deze Overeenkomst als **Bijlage 2** gehechte schema “Planning gecoördineerde RO procedure Spaarndamseweg” d.d. 24 juni 2022 waarop staat aangegeven op welke tijdstippen een aanvang zal worden gemaakt met de uitvoering van de verschillende activiteiten en op welk tijdstip deze activiteiten zouden moeten zijn voltooid.

Programma van Eisen (TPvE)

Het Integraal ‘Technisch Programma van Eisen Spaarndamseweg’ d.d. 5 augustus 2022 versie ** voor de (inrichting van de) Openbare Ruimte, zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, Afdeling beheer en Beleid Openbare Ruimte aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 3**.

Protocol van oplevering Openbare Ruimte

Het protocol van oplevering d.d. 25 maart 2022 (**Bijlage 3**) zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, Afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte, deel uitmakend van het Programma van eisen Openbare Ruimte.

Sociale huurwoning

Een sociale huurwoning is een huurwoning verhuurd onder de huurprijsgrens (liberalisatiegrens, prijspeil 2022: € 763,47).

Artikel 1a **Bijlagen**

1. Van deze Overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen.

Bijlagen

Bijlage 1	Kaart Plangebied en Openbare Ruimte en grondruiltekening d.d. 1 september 2021, nr. 2021/120-142
Bijlage 2	Planning d.d. 24 juni 2022
Bijlage 3	Technisch Programma van Eisen Spaarndamseweg en Protocol van oplevering d.d. 22-08-2022
Bijlage 4	Plankostenscan d.d. 22-07-2022
Bijlage 5	Concepttekst publicatie Overeenkomst
Bijlage 6	Tekening locatie Kon-Tiki d.d. 22-02-2013

2. *Rangorde bepaling Bijlagen versus Overeenkomst*
Ingeval van strijdigheid van een van de bijlagen met de Overeenkomst, gaat de Overeenkomst voor.

Rangordebepaling Bijlagen onderling

Indien bijlagen onderling tegenstrijdig zijn wordt de rangorde daarvan bepaald aan de hand van de volgende regels:

- a. een nieuw document gaat voor een oud document;
 - b. een tekening gaat voor een beschrijving;
 - c. een bijzondere regeling voor een algemene regeling;
- met dien verstande dat regel a gaat voor de regels b en c, en regel b gaat voor regel c.
- Indien toepassing van deze regels geen uitkomst biedt, wordt de tegenstrijdigheid, met inachtneming van de redelijkheid en billijkheid, uitgelegd ten nadele van degene door namens wie de bijlage is opgesteld.

Artikel 2 **Doel Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op:
- De voorwaarden waaronder de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden haar medewerking zal verlenen aan de verdere planontwikkeling en de realisatie van het Bouwplan binnen het Plangebied door de Ontwikkelaar.
 - Het regelen van het kostenverhaal door de Gemeente ex. art. 6.24 lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening (Wro);
 - De wijze waarop Partijen de planuitvoering waar nodig onderling zullen afstemmen;
 - Het regelen van de aanleg en inrichting van de Openbare Ruimte;
 - Het vastleggen van verantwoordelijkheden van Partijen en afspraken met betrekking tot de te nemen planologische maatregel en overige te nemen besluiten.

2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken.

Artikel 3 **Taken en verantwoordelijkheden Ontwikkelaar**

Op hoofdlijnen heeft de Ontwikkelaar de volgende taken en verantwoordelijkheden:

1. Het vergoeden van de kosten zoals aangegeven in artikel 5 van de Overeenkomst.
2. De ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico en het hiertoe aanvragen van alle benodigde vergunningen.
3. Het voor eigen rekening en risico (laten) inrichten van de Openbare Ruimte conform de kwaliteitseisen van het Technisch Programma van Eisen (**Bijlage 3**).
4. De ter uitvoering van bovengenoemde taken en verantwoordelijkheden te verrichten taken worden in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

Artikel 4 **Taken en verantwoordelijkheden Gemeente**

Op hoofdlijnen heeft de Gemeente de volgende taken en verantwoordelijkheden:

1. De Gemeente draagt zorg voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de procedure tot vaststelling van het Bestemmingsplan, alsmede overige besluiten (waaronder verkeersbesluiten), overeenkomstig de Planning en met inachtneming van artikel 24 (vrijtekening).
2. De Gemeente verleent haar medewerking aan de voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan benodigde verlegging van gemeentelijke kabels, leidingen en riolering.

De ter uitvoering van bovengenoemde verantwoordelijkheden te verrichten taken worden in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

Artikel 5 **Kosten ten laste van de Ontwikkelaar**

De Ontwikkelaar realiseert het Bouwplan voor eigen rekening en risico.
Ten laste van de Ontwikkelaar komen bovendien de volgende kostenposten:

Ambtelijke kosten Gemeente

1. De ambtelijke kosten van de Gemeente, zoals nader uitgewerkt in artikel 6. De Ontwikkelaar is hierover geen BTW verschuldigd.

Kosten Openbare Ruimte

2. De kosten van aanleg, inrichting en herinrichting van de Openbare Ruimte, inclusief sloop van de aanwezige Trafo en de verplaatsing van het busstation, alsmede de realisatie van de fietsoversteek over de Spaarndamseweg conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte, alsmede alle kosten van aansluiting (ondergronds en bovengronds) van het Plangebied op de omliggende openbare ruimte, zoals nader uitgewerkt in de artikelen 10 en volgende van deze Overeenkomst. Door de Gemeente wordt ter zake de verplaatsing van het busstation en de realisatie van de

fietsoversteek, een bijdrage ter grootte van € 62.000,- (excl. BTW) (prijspeil 2020) aan Ontwikkelaar betaald, ten behoeve van deze, op verzoek van de gemeente als onderdeel van aanleg van de Openbare Ruimte door Ontwikkelaar uit te voeren (additionele) werkzaamheden, en de daaraan verbonden kosten. Dit bedrag zal op de dag van de juridische levering van Grond B door de Gemeente aan Ontwikkelaar worden voldaan.

Planschade

3. De mogelijke planschade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening welke voortvloeit uit de vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, zoals nader uitgewerkt in artikel 18. De Gemeente verricht geen risicoanalyse, het is aan de Ontwikkelaar zelf om een risicoanalyse te laten verrichten ter bepaling van het eventuele financiële risico.

4. Bovenwijkse kosten

Op grond van de door de raad vastgestelde “Nota Bovenwijkse Netwerkvoorzieningen 2021” is de Ontwikkelaar een bijdrage verschuldigd van € 64.828,- aan de Gemeente verschuldigd. Dit bedrag is als volgt gespecificeerd:

- tarief van € 9,17 per m² (Indische wijk)
- totaal bouwoppervlak: 6.957 m² BVO;
 - * waarvan 6.756 m² BVO woningbouw (wegingsfactor 1)
 - * waarvan 201 m² BVO (dag)horeca (wegingsfactor 1,56)
- totale toe te rekenen kosten Bovenwijkse netwerkvoorzieningen bedragen daarmee € 64.828,- exclusief btw (prijspeil 2020) jaarlijkse rente dragend conform Nota Bovenwijkse Netwerkvoorzieningen.

5. Kosten uitvoering Overeenkomst en inschakeling externe deskundigen

Partijen dragen ieder voor zich de door hen ter uitvoering van de Overeenkomst te maken kosten, waaronder de kosten van inschakelen van externe deskundigen tenzij schriftelijk anders overeengekomen tussen Partijen, daaronder begrepen afwijkende afspraken in de Overeenkomst.

Artikel 6 **Ambtelijke kosten**

1. De ambtelijke kosten zijn bepaald met de plankostenscan d.d. 22 juli 2022 en aangegeven in **Bijlage 4**. Ontwikkelaar is over deze kosten geen BTW verschuldigd.

Partijen hebben op 24 januari 2020 een Voorschotovereenkomst gesloten op basis waarvan de Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag van € 9.499,- heeft voldaan aan de Gemeente. Partijen hebben vervolgens op 27 oktober 2020 een tweede voorloopovereenkomst gesloten op basis waarvan de Ontwikkelaar een bedrag van € 18.577,- heeft voldaan aan de Gemeente. Ontwikkelaar heeft vervolgens op 15 maart 2021 een derde termijn van € 9.722,- aan de Gemeente voldaan. Tot slot is aanvullend door de Gemeente bij de Ontwikkelaar nog een bedrag van € 37.829,- in rekening gebracht wegens forse overschrijding van de ambtelijke kosten, welk bedrag door Ontwikkelaar is voldaan.

Het door de Ontwikkelaar totaal reeds voldane bedrag van € 75.625,- is verwerkt in de Plankostenscan, waarna een nog te verwachten bedrag aan ambtelijke kosten resteert van maximaal € 124.375, waarmee de totale kosten ambtelijke ondersteuning tot aan het realiseren van het Bouwplan geacht moet worden te zijn voldaan.

2. De betaling van de nog niet betaalde ambtelijke kosten uit hoofde van artikel 5 lid 1 geschiedt op rekeningnummer NL72 BNGH 028.50.35.401 van de Gemeente conform het volgende betalingsschema:
 - a) 50% van € 124.375,- per de datum van ondertekening van deze Overeenkomst,
 - b) en daarna, steeds per kwartaal, op basis van de op dat peilmoment werkelijk gemaakte kosten, tot een maximum van € 124.375,-.

De Gemeente zal Ontwikkelaar steeds per kwartaal, en gelijktijdig met het verstrekken van de factuur, inzage geven in de gespendeerde ambtelijke uren.
3. De vergoeding voor diensten welke dienen te worden verricht voor de behandeling en afgifte van de omgevingsvergunning worden afzonderlijk via de Legesverordening in rekening gebracht.
4. De ambtelijke kosten zijn gebaseerd op het huidige Bouwplan. Gedurende de verdere ontwikkeling van het Bouwplan kan blijken dat als gevolg van verzoeken van de Ontwikkelaar of handelen of nalaten van de Ontwikkelaar, of planwijzigingen op initiatief van de Ontwikkelaar meer ambtelijke begeleiding wordt verlangd waardoor het noodzakelijk is dat er extra werkzaamheden of onderzoeken uitgevoerd worden, met extra kosten (ten opzichte van het hiervoor bedoelde maximum van € 124.375,- bovenop het reeds door de Ontwikkelaar betaalde bedrag van € 75.625,-) voor de Gemeente tot gevolg. De Gemeente zal deze extra kosten, die zij dienaangaande moet maken, ramen en legt deze raming vooraf aan de Ontwikkelaar voor. Zodra Ontwikkelaar met deze raming van de extra kosten schriftelijk akkoord gaat, zal de Gemeente de verzochte aanpassingen in het Bouwplan betrekken in de planologische procedure en zal Ontwikkelaar deze extra kosten vergoeden conform de betalingsregeling van lid 1.

Artikel 7 **Exploitatieplan**

Partijen hebben middels deze Overeenkomst geregeld dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, waardoor de Gemeente conform het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 aanhef en sub a Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

Artikel 8 **Woningbouwcategorieën, maatwerkafspraken en bijzondere doelgroep**

1. Programma

- a. In het Bouwplan worden door de Ontwikkelaar circa 150 woningen in de navolgende categorieën gerealiseerd met bijbehorende aantal woningen en percentages:

Categorie	aantal m² GBO	Prijs	%
Sociale huurwoning (1-kamer appartement)	25-40 m ²	€ 673,47	circa 85%
Middeldure huur	35-50 m ²	€ 1.035,72	circa 15%

- b. De Ontwikkelaar c.q. zijn rechtsopvolger verplicht zich nadrukkelijk om in het Bouwplan de in onderdeel a genoemde percentages huurwoningen in de genoemde sectoren aan te houden en de woningen ook uitsluitend te zullen en

laten gebruiken als Sociale en Middeldure huurwoning. Er geldt derhalve een nadrukkelijk verbod op het wijzigen van deze categorieën en bijbehorende percentages waarbij een marge voor afwijking van 5% is toegestaan.

2. Kaders en afspraken met betrekking tot de te realiseren huurwoningen.

a. Kaders en afspraken Sociale huurwoningen

Op het programma is voor wat betreft de te realiseren huurwoningen de “Nota kaders en Instrumenten sociale huur en middensegment” van toepassing. Hieruit volgen voor de Sociale huurwoningen de navolgende kaders en afspraken:

1. De Woonruimteverdeling dient te verlopen via de Woonservice, ongeacht of de huurwoningen worden aangeboden door een toegelaten instelling conform de Woningwet of een particuliere partij/belegger. met dien verstande dat de door Ontwikkelaar te betalen vergoeding voor de werkzaamheden van Woonservice naar het oordeel van Ontwikkelaar redelijk moet zijn, dat Ontwikkelaar door Woonservice wordt toegelaten als partij die haar woningen via voornoemde kanalen aanbiedt, dat toewijzing via voornoemde kanalen naar het oordeel van Ontwikkelaar voor Ontwikkelaar werkbaar en praktisch uitvoerbaar moet zijn en dat de Ontwikkelaar daarom met Woonservice een toewijzingsregeling opstelt die past binnen het 1828-concept, onder voorwaarde dat de toewijzing primair een verantwoordelijkheid blijft van Woonservice. Indien de vergoeding die Ontwikkelaar aan Woonservice moet betalen, naar het oordeel van Ontwikkelaar niet redelijk is en/of toewijzing via die kanalen niet (langer) werkbaar en/of praktisch uitvoerbaar is, meldt Ontwikkelaar dit aan de Gemeente, en treden Partijen in overleg over een oplossing.
2. Minimaal 70% van de op te leveren woningen dient beschikbaar te zijn voor huishoudens met recht op huurtoeslag.
3. De woningen dienen passend toegewezen te worden conform de Woningwet.
4. De verhuurder is bij voorbaat een toegelaten instelling conform de Woningwet. Indien dit niet het geval is worden de huren wel conform het Rijkshuurbeleid geïndexeerd. De Ontwikkelaar draagt er zorg voor dat deze afspraak op de juiste wijze wordt vastgelegd in de huurovereenkomsten, waarvan vóór het sluiten van de eerste huurovereenkomsten een model ter inzage aan de Gemeente wordt verstrekt.
5. Indien de verhuurder geen toegelaten instelling is, wordt per 1 januari van elk jaar per woning de huurprijs aangeleverd via een door de Gemeente vastgesteld format om de huurprijzen te toetsen. Daarvoor dient inzicht te worden gegeven in een deel van de huuradministratie.
6. Het is verboden de woningen uit te ponden of te liberaliseren gedurende een periode van 25 jaar. Deze periode gaat in per de ingangsdatum van de eerste huurovereenkomst van elke woning.
7. Het dient een zelfstandige woning te betreffen; een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en keuken en badkamer. De Ontwikkelaar draagt er zorg voor dat deze eis/indeling is verwerkt cq vastgelegd in de aanvraag/aanvragen omgevingsvergunning.

Daarnaast zijn voor het onderhavige Bouwplan **maatwerkafspraken** gemaakt waarbij van de Nota Kaders wordt afgeweken c.q. nadere eisen worden gesteld. Hieruit volgen voor de Sociale huurwoningen de navolgende vervangende of aanvullende kaders en afspraken:

8. De doelgroep voor de sociale huurwoningen is jongeren in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 28 jaar.
9. De in het Bouwplan opgenomen sociale huurwoningen betreffen 1-kamerappartementen met een oppervlakte kleiner dan 40 m² GBO.
10. Circa 85% van de woningen zal sociale woningen betreffen.
11. De Ontwikkelaar en de Gemeente verkennen de mogelijkheid om voorrang te verlenen aan jongeren met een cruciaal beroep, zoals jongeren die werkzaam zijn de zorg- of onderwijssector. De gemeente zal bij het verlenen van huisvestingsvergunningen eveneens voorrang verlenen aan deze jongeren.
12. Maximaal 8 sociale huurwoningen binnen het Bouwplan zullen worden toegewezen aan jongeren (young professionals, geen student zijnde) onder de 23 jaar. De Ontwikkelaar is gerechtigd om voorrang te verlenen aan jongeren (als in de vorige volzin bedoeld) zonder auto. De (kale) huurprijs van de betreffende woningen zal niet hoger zijn dan de kwaliteitskortingsgrens, zodat deze jongere gebruik kan maken van huurtoeslag. Indien een van deze woningen vrij komt, zal deze bij voorrang worden aangeboden aan een jongere onder de 23 jaar, die gebruik wil maken van huurtoeslag. Indien de woning niet binnen 1 maand na het vrijkomen daarvan, is verhuurd, zal die woning aan iedere jongeren in de categorie 18 tot 28 jaar worden aangeboden, tegen een reguliere en marktconforme huurprijs passend conform de Woningwet.
13. Indien een sociale huurwoning (niet zijnde een woning als bedoeld in sub 11 hiervoor) vrij komt én er minder dan 8 woningen als bedoeld in sub 11 zijn verhuurd aan een jongere onder de 23 jaar die gebruik maakt van huurtoeslag, zal die sociale huurwoning eveneens worden aangeboden aan een jongere onder de 23 jaar, tegen een (kale) huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens. Indien die sociale huurwoning, tegen die voorwaarden, niet binnen 1 maand na het vrijkomen daarvan, is verhuurd, zal die woning aan iedere jongere in de categorie 18 tot 28 jaar worden aangeboden, tegen een reguliere en marktconforme huurprijs passend conform de Woningwet.
14. Op de dag een huurder als bedoeld in sub 11 en sub 12 23 jaar wordt, wordt de huurprijs (die onder de kwaliteitskortingsgrens lag) - binnen de lopende huurperiode en zonder dat verlenging daarvan plaatsvindt - automatisch aangepast naar een reguliere en marktconforme huurprijs passend conform Woningwet.
15. De Ontwikkelaar treedt in overleg met de Gemeente om de maatwerkafpraak als neergelegd in sub 11 tot en met 13 hiervoor te heroverwegen indien veranderende wetgeving daartoe aanleiding geeft.
- b. Kaders en afspraken met betrekking tot de te realiseren Middeldure huurwoningen.

Voor het Programma gelden voor de Middeldure huurwoningen de navolgende kaders en afspraken:

1. De nieuw op te leveren woningen dienen te worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot 1,5 x modaal (prijspeil van het jaar waarin de huurovereenkomsten worden gesloten).
 2. De nieuw op te leveren woningen dienen bij voorrang te worden verhuurd - met een maximum van 50% - aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten.
 3. De aanvangshuur bij de start van de verhuur dient beneden de maximale huurgrens te zijn, zoals bepaald in artikel 1 onder 2 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020. Dit betekent dat de maximale kale aanvangshuur van de 20 Middeldure woningen € 1.035,72 per maand is (prijspeil 2022) conform besluit Woningbouwimpuls.
 4. De huren dienen inflatievolgend te zijn op basis van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI) voor een periode van minimaal 15 jaar. De hoogte van de huurprijs dient te blijven vallen binnen de bandbreedtes van de onder 3 genoemde aanvangshuur en de CPI indexering gedurende de exploitatie periode genoemd.
 5. De Ontwikkelaar draagt er zorg voor dat de afspraken zoals vermeld onder 3 en 4 op de juiste wijze worden vastgelegd in de huurovereenkomsten, waarvan vóór het sluiten van de eerste huurovereenkomsten een model ter inzage aan de Gemeente wordt verstrekt.
 6. Vervolgens dient door de Ontwikkelaar op 1 juli van ieder jaar, per woning de huurprijs aangeleverd te worden via een door de Gemeente vastgesteld format om de huurprijzen te toetsen. Daarvoor dient inzicht te worden gegeven in een deel van de huuradministratie.
 7. De in het Bouwplan opgenomen middeldure huurwoningen zijn minimaal 35 m² en kleiner dan 50 m² GBO; ook dit betreft een **maatwerkafpraak**, omdat wordt afgeweken van de Nota Kaders. De Ontwikkelaar draagt er zorg voor dat deze afmetingen zijn verwerkt cq vastgelegd in de aanvraag/aanvragen omgevingsvergunning.
 8. Het is verboden de woningen uit te ponden gedurende een periode van 15 jaar. Deze periode gaat in op de eerste dag na oplevering. Dit verbod op uitponden gedurende 15 jaar na oplevering geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek welke zal worden gevestigd in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar ten overstaan van een door de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris zodat deze verplichting zal overgaan op de opvolgende eigenaar onder bijzondere titel. De Ontwikkelaar legt de op te nemen passage in de betreffende notariële akte tijdig ter goedkeuring aan de Gemeente voor.
- c. Bijzondere doelgroep
1. Maximaal 8 woningen binnen het Project, zullen door de Ontwikkelaar ter beschikking worden gesteld aan een 'bijzondere doelgroep'. Als 'bijzondere doelgroep' worden door de Gemeente bijvoorbeeld aangewezen statushouders, mensen die uitstromen vanuit regionale instellingen voor maatschappelijke opvang, tijdelijk verblijf en beschermd of beschut wonen, danwel personen voor

wie met een woning in het Project instroom in een van voornoemde woonvormen wordt voorkomen.

2. Als de Ontwikkelaar aangeeft dat een huurwoning vrijkomt, draagt de Gemeente personen uit deze bijzondere doelgroep voor bij de Ontwikkelaar om in aanmerking te komen voor een huurcontract, zodat de Ontwikkelaar kan anticiperen en frictieleegstand zoveel mogelijk wordt voorkomen. Uitgangspunt en voorwaarde hierbij is dat deze personen in de leeftijdsdoelgroep passen en mee kunnen draaien in het concept 1828. Het staat de Ontwikkelaar vrij om een door de Gemeente aangedragen persoon binnen de bijzondere doelgroep, geen huurcontract aan te bieden omdat deze persoon naar de mening van de Ontwikkelaar niet past binnen het concept, de verwachting bestaat dat deze persoon niet aan haar (financiële) verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst kan voldoen, of verwacht wordt dat deze persoon niet mee zal kunnen draaien in het 1828-concept. Een en ander in overleg met de Gemeente en uiteindelijk ter beoordeling van de Ontwikkelaar.
 3. Na de huurtermijn van 5 jaar zal de woning weer beschikbaar komen voor een nieuwe, door de Gemeente aan te dragen kandidaat, binnen de bijzondere doelgroep, met dien verstande dat als de Gemeente bij eerste beschikbaarstelling of bij het vrijkomen van een woning, geen geschikte kandidaat naar voren schuift, de Ontwikkelaar het recht heeft om de betreffende woning volgens het gebruikelijke 1828 systeem op de markt te brengen. Uitgangspunt is dat leegstand zoveel mogelijk wordt voorkomen, en dat aansluitend wordt verhuurd. De Ontwikkelaar en de Gemeente zullen zich daartoe (gezamenlijk) inspannen.
 4. Betaling van de huurtermijnen door de bijzondere doelgroep vindt plaats door de huurder zelf. Het staat de Ontwikkelaar vrij om de financiële gegoedheid van een door de Gemeente aan te dragen persoon in de bijzondere doelgroep, mee te laten wegen in de keuze om deze persoon een huurovereenkomst aan te bieden, of niet.
 5. Eventueel door deze bijzondere doelgroep benodigde zorgverlening en/of begeleiding wordt verzorgd door en voor rekening van de Gemeente of vanuit de Wet langdurige zorg, waarbij als uitgangspunt heeft te gelden dat dit, naar het oordeel van de Ontwikkelaar (die daarover dus tijdig moet worden geconsulteerd en geïnformeerd) moet passen binnen het door Ontwikkelaar te exploiteren concept.
 6. Op Ontwikkelaar rust geen verplichting om met huurders (ook niet dus, voor huurders in de 'bijzondere doelgroep') actie op zoek te gaan naar andere woonruimte.
3. Boetebepaling:
- Indien de Ontwikkelaar één of meer van haar verplichtingen in dit artikel 8 niet nakomt, stelt de Gemeente de Ontwikkelaar in gebreke en geeft zij de Ontwikkelaar een redelijke termijn om haar verplichtingen alsnog na te komen. Indien de Ontwikkelaar haar verplichtingen binnen die termijn niet nakomt, is Ontwikkelaar in verzuim en vanaf dat moment aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 10.000,- per overtreding (en per woning, voor het bepaalde in: lid 2 sub a onder 2 t/m 5 en lid 2 sub b onder 1 t/m 6), verschuldigd, onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen. En onverminderd het recht van Ontwikkelaar om in rechte ter discussie te stellen dat zij toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van de verplichtingen waarvoor de Gemeente een boete claimt.

In afwijking van bovenstaande boeteregeling geldt dat

- ten aanzien van de niet nakoming van het bepaalde in lid 1 onder a en b (categorieën en percentages woningen) een direct opeisbare boete van € 50.000 is verschuldigd;
- ten aanzien van de niet nakoming van lid 2 sub a onder 7 en lid 2 sub b onder 8 (verbod uitponen en liberaliseren) een direct opeisbare boete van € 50.000,- per woning is verschuldigd.

Artikel 9 **Aanleg/Herinrichting Openbare Ruimte in Plangebied**

1. De Ontwikkelaar stelt in overleg met de Gemeente en volgens het Programma van Eisen (**Bijlage 3**) een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp op voor het op eigen kosten, derhalve zonder enige tegenprestatie van welke aard dan ook, laten (her)inrichten van de Openbare Ruimte. Voorlopig Ontwerp, definitief Ontwerp alsmede de bestekken dienen overeenkomstig het gestelde in het Programma van Eisen te worden getoetst door de Gemeente. Hierbij zal de Gemeente de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
2. De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico, zorg voor de uitvoering van de werken als bedoeld in lid 1, met dien verstande dat door de Gemeente een bedrag van € 62.000,- (excl. BTW) (prijspeil 2020), jaarlijks rentedragend conform de Nota Bovenwijkse Netwerkvoorzieningen, wordt bijgedragen, welk bedrag door Ontwikkelaar bij de Gemeente zal worden gefactureerd.
3. De Openbare Ruimte dient gereed te zijn binnen 2 maanden na oplevering van het Bouwplan (lees: het gehele te realiseren gebouw bestaande uit woningen, horeca, algemene ruimtes en parkeergarage), en aansluitend aan de Gemeente te worden opgeleverd volgens het Protocol van Oplevering, rekening houdend met het plantseizoen.

Artikel 10 **Oplevering Openbare Ruimte aan de Gemeente**

1. Binnen 2 maanden na het gereed komen van de in de Openbare Ruimte door de Ontwikkelaar aangelegde openbare voorzieningen, zal een gezamenlijke schouw plaatsvinden en zullen de bevindingen vastgelegd worden in een proces verbaal van oplevering, waarna oplevering en eigendomsoverdracht aan de gemeente plaats zal vinden.
2. Vanaf de datum waarop de oplevering als genoemd in lid 1 heeft plaatsgevonden, zijn de werken geheel voor rekening en risico van de Gemeente. Bij deze cedeert de Ontwikkelaar haar rechten die zij heeft ten aanzien van eventuele verborgen gebreken in enig deel van de Openbare Ruimte die zij uit hoofde van de aannemingsovereenkomst(en) kan doen gelden bij de eindoplevering van het desbetreffende deel van de Openbare Ruimte, reeds nu en voor alsdan aan de Gemeente.

Artikel 11 **Uitvoering Bouwplan**

1. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door de Ontwikkelaar overleg te worden gevoerd met de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer ten aanzien van aan- en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegcapaciteiten. De Ontwikkelaar dient hiertoe een BLVC-plan en plan

van aanpak Omgevingsmanagement op te stellen. Voorafgaand aan de start van de bouw dient dit plan goedgekeurd te zijn door de Gemeente.

2. De Ontwikkelaar zal aan haar aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen volledig mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw/realisatieperiode.

Het is de Ontwikkelaar bekend dat aan de Vereniging Kon-Tiki, Stichting Scouting Kon-Tiki, Stichting Kon-Tiki en de Stichting Vertrouwen een perceel water aan de Spaarndamseweg in gebruik is gegeven ten behoeve van steigers en het plaatsen van een ark. Dit gebruik berust op een schriftelijke bruikleenovereenkomst met de Gemeente Haarlem. Bij de uitvoering en realisatie van het Bouwplan en de Openbare Ruimte dient door de Ontwikkelaar met dit toegestane gebruik rekening te worden gehouden.

De concrete locatie is ter informatie aangegeven op bijgaande tekening nr. 13408 welke deel uitmaakt van de bruikleenovereenkomst (**Bijlage 6**).

3. De Ontwikkelaar is jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle schade aan de openbare wegen en overige gemeentelijke eigendommen direct grenzend aan de locatie Spaarndamseweg 13, toegebracht door uitvoering van het Bouwplan. De schade dient op basis van een melding en een concrete onderbouwing van de Gemeente aan de Ontwikkelaar, door en voor rekening van de Ontwikkelaar te worden hersteld. Voorafgaand aan de aanvang van de bouwwerkzaamheden wordt een nulmeting/vooropname uitgevoerd door de Ontwikkelaar in bijzijn van de Gemeente. De bestaande situatie en staat van de gronden en gebouwen in het Plangebied wordt schriftelijk en visueel vastgelegd in een opnamerapport.
4. Indien er klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden zal de Gemeente de Ontwikkelaar terstond informeren en zal de Ontwikkelaar terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
5. De Ontwikkelaar zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met de noodzakelijke maatregelen.
6. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 12 **Beheer Openbare en Semi Openbare Ruimte**

1. Het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte is voor rekening van de Gemeente, zoals aangegeven op de kaart met de pijlen aangeduid in **Bijlage 1**. Voor wat betreft de door de Ontwikkelaar in eigendom overgedragen Openbare Ruimte geldt dit vanaf de juridische eigendomsoverdracht.

Artikel 13 **Vestiging zakelijke rechten in Openbare Ruimte (ingeval van onverhoopte uitkraging) bij ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten en WKO-installaties**

1. Indien door de Ontwikkelaar overbouwingen, objecten, WKO-installaties, worden gerealiseerd buiten of binnen de grenzen van het te bebouwen deel van het Plangebied

en derhalve boven de Openbare Ruimte of openbare ruimte zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.

2. De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door Gemeente/de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 14 **Grondoverdracht Ontwikkelaar aan Gemeente**

Onder voorbehoud van de vereiste instemming c.q. goedkeuring van deze Overeenkomst door het college van burgemeester en wethouders van Gemeente zullen de Gemeente en Ontwikkelaar een koopovereenkomst sluiten, waarbij de Ontwikkelaar aan de Gemeente verkoopt en de Gemeente van de Ontwikkelaar koopt de voor het realiseren van het Bouwplan benodigde strook grond, kadastraal bekend gemeente Haarlem STN01-B, nummer 18030 (gedeeltelijk), groot circa 104 m², zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als **Bijlage 1** gehechte tekening nr. 2021/120-142.

De koopovereenkomst **wordt separaat van deze overeenkomst afgesloten**.

Artikel 15 **Grondoverdracht Gemeente aan Ontwikkelaar**

1. Onder voorbehoud van de vereiste instemming c.q. goedkeuring van deze Overeenkomst door het college van burgemeester en wethouders van Gemeente zullen de Gemeente en de Ontwikkelaar een verkoopovereenkomst sluiten, waarbij de Gemeente aan de Ontwikkelaar verkoopt en de Ontwikkelaar van de Gemeente koopt de voor het realiseren van het Bouwplan benodigde strook grond, kadastraal bekend gemeente Haarlem, STN01-B, nummer 18746 (gedeeltelijk), groot circa 387 m², zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als **Bijlage 1** gehechte tekening nr. 2021/120-142.

De verkoopovereenkomst **wordt separaat van deze overeenkomst afgesloten**.

De Gemeente zal het voornemen van deze verkoop aan Ontwikkelaar, in lijn met de door de Hoge Raad daarover in het Didam-arrest geformuleerde uitgangspunten, publiceren, waarbij de Gemeente zich op het standpunt zal stellen dat Ontwikkelaar de enige serieuze gegadigde voor de hiervoor in lid 1 genoemde grond is, vanwege de samenhang met de realisatie van het Bouwplan. De tekst van voornoemde publicatie zal voorafgaand aan daadwerkelijke publicatie aan Ontwikkelaar worden voorgelegd, zodat Ontwikkelaar daarop nog haar input kan geven.

2. Indien bij de uiteindelijke verkaveling en situering van het Bouwplan mocht blijken dat de exacte begrenzingen van de gronden zoals hiervoor beschreven in artikel 14 en artikel 15 eerste lid moeten worden gewijzigd, verplichten de Ontwikkelaar en de Gemeente zich over en weer zich tot overdracht van die grondstroken die alsdan noodzakelijk blijken voor de gewijzigde situering.
Verder dient i.v.m. de eventuele locatie van ondergrondse parkeergarages in de Openbare Ruimte door en op kosten van de Ontwikkelaar zorg gedragen te worden voor de benodigde splitsingen dan wel vestiging van zakelijke rechten.

Artikel 16 **Planologische procedure**

1. De Gemeente draagt, met inachtneming van artikel 24 (vrijtekening) van deze Overeenkomst, en de Planning, zorg voor het opstellen en in procedure brengen van het Bestemmingsplan.
2. De Gemeente draagt, met inachtneming van artikel 24 (vrijtekening) van deze Overeenkomst, en de Planning, zorg voor de spoedige behandeling van de door de Ontwikkelaar ingediende aanvraag(en) omgevingsvergunning alsmede overige aanvragen door de Ontwikkelaar voor benodigde vergunningen in het kader van deze Overeenkomst, voor zover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend. Indien gewenst én mogelijk verklaart de Gemeente de coördinatieregeling uit de Wro van toepassing.

De in lid 1 en 2 genoemde zorgplichten hebben het karakter van een inspanningsverbintenis, waaronder ten deze wordt verstaan een verbintenis die niet verder strekt dan tot de verplichting om naar vermogen en met inachtneming van de geldende wettelijke en beleidskaders een maximale inspanning te plegen tot vaststelling van het Bestemmingsplan het en verlenen van de door de Gemeente te behandelen vergunningen

3. De Ontwikkelaar zal de Gemeente bij de planologische voorbereiding zoals aangegeven in leden 1 en 2 alsmede bij het voldoen aan het gestelde in lid 4 alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en de instructies en verzoeken van de Gemeente volgen.
4. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.

Artikel 17 **Parkeren**

1. De Ontwikkelaar dient voor eigen rekening en risico te voldoen aan de vigerende parkeernorm. In geval van een eventueel ontbrekende restvraag voor bezoekersparkeerplaatsen zal de Gemeente zich, in het kader van het verlenen van de omgevingsvergunning, inspannen om een ontheffing te verlenen voor een oplossing in het openbaar gebied binnen de geldende ruimtelijke kaders. In het inmiddels vastgestelde Stedenbouwkundig Plan is onder het te realiseren complex een parkeergarage opgenomen.
2. Op grond van haar publiekrechtelijke bevoegdheden vindt met inachtneming van artikel 24 (Vrijtekening) van deze Overeenkomst de definitieve toetsing van het parkeren plaats bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad en bij de beoordeling van de omgevingsvergunning.
3. In verband met het mogelijk niet voldoen aan de vigerende parkeernorm zal Ontwikkelaar worden verplicht om in de overeenkomsten met huurders binnen het Bouwplan op te nemen dat niet kan worden beschikt over een parkeerplaats en/of verzoeken om een parkeervergunning mogelijk zullen worden geweigerd. Bij de vergunningaanvraag vult de Ontwikkelaar hiervoor een formulier in.

4. De hiervoor in lid 3 genoemde verplichting van de Ontwikkelaar zal worden gekoppeld aan een kettingbeding waarbij een boete van € 5.000,- per woning wordt gesteld.

Artikel 18 **Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit de in artikel 17 genoemde planologische maatregel en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door de Ontwikkelaar.
2. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wro wordt door de Gemeente behandeld conform het bepaalde in afdeling 6.1 Wro, afdeling 6.1 Bro alsmede de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 30 oktober 2008, in werking getreden 7 november 2008.
3. De Gemeente stelt de Ontwikkelaar binnen vier weken schriftelijk in kennis van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals aangegeven in lid 1.
4. Het staat de Ontwikkelaar vrij om met derden (al dan niet zijnde aanvragers van planschade) minnelijke regelingen over planschade en nadeelcompensatie te treffen. Indien uit hoofde van een door de Ontwikkelaar getroffen minnelijke regeling tot vergoeding van planschade wordt overgegaan, dan vergoedt de Ontwikkelaar deze vergoeding rechtstreeks aan degene met wie de regeling is getroffen. De Ontwikkelaar informeert de Gemeente schriftelijk over een minnelijke regeling over planschade binnen vier weken na het treffen van de regeling.
5. De Gemeente zal de Ontwikkelaar actief betrekken bij iedere aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en de Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen om (ook vanuit juridisch perspectief) input te leveren, alvorens de Gemeente een besluit neemt. De Initiatiefnemer wordt van een dergelijk besluit op de hoogte gebracht tegelijk met een aanvrager van planschadevergoeding.
6. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde planologische maatregel, het besluit en het bedrag aan planschade schriftelijk aan de Ontwikkelaar mededelen.
7. De Ontwikkelaar verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

Artikel 19 **Fiscale aspecten Overeenkomst**

Inzake de aanleg van de openbare voorzieningen geeft de Gemeente een Verklaring verkrijging openbare voorzieningen af zoals bedoeld in paragraaf 2.5.2.3 van het besluit van 28-1-2012, nr. BLBK 2012/175 M (besluit staatssecretaris van financiën inzake heffing van omzetbelasting en compensatie bij publiekrechtelijke lichamen) d.d. 12-1-2016.

Artikel 20 **Communicatie (over Bouwplan/proces/uitvoering)**

Partijen hechten grote waarde, zowel voor als tijdens de realisatie van het Bouwplan, aan een goede en zorgvuldige communicatie met zowel belanghebbenden in de directe omgeving van het Plangebied als met potentiële eigenaars en gebruikers. De Ontwikkelaar is primair verantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Plangebied. Informatieverstrekking door de procesmanager van de Gemeente vindt alleen op hoofdlijnen plaats en dan vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid.

Artikel 21 **Overlegstructuur**

1. Partijen spreken af elkaar op de hoogte te houden van de voortgang van de uitvoering van de Overeenkomst en elkaar in ieder geval zo spoedig mogelijk te informeren indien zich omstandigheden voordoen die van invloed kunnen zijn op de uitvoering van de Overeenkomst.
2. Partijen kunnen te allen tijde bepalen dat een gestructureerd afstemmingsoverleg dient te worden opgezet. In ieder geval dient gestructureerd overleg gevoerd te worden inzake:
 - a. de aanleg/inrichting van de Openbare Ruimte.
 - b. de coördinatie/afstemming werkzaamheden Bouwplan met eventuele onderhoudswerkzaamheden welke de Gemeente mogelijk op termijn zal uitvoeren in de omgeving van het Plangebied.
 - c. de voortgang van het Project:

Het afstemmingsoverleg bestaat uit de ambtelijk vertegenwoordigers van de Gemeente en de vertegenwoordigers van De Ontwikkelaar.

Artikel 22 **Wijziging 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 23 **Publicatie Overeenkomst**

1. Het is Partijen bekend dat deze Overeenkomst een overeenkomst over grondexploitatie betreft als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening en dientengevolge krachtens artikel 6.24 lid 3 Wet ruimtelijke ordening van het sluiten van de Overeenkomst kennis moet worden gegeven.
2. Ter voldoening aan het bepaalde in lid 1 alsmede het bepaalde in artikel 6.2.12. Besluit ruimtelijke ordening geven Burgemeester en wethouders van de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze Overeenkomst hiervan kennis in het GVOP volgens de als **Bijlage 5** bij deze Overeenkomst gevoegde concepttekst.

3. Op de Overeenkomst is het bepaalde in de Wet Openbaarheid van Bestuur onverminderd van toepassing: dit houdt in dat de Gemeente met een beroep op de in deze wet aangegeven weigeringsgronden eventuele verzoeken om verdere c.q. inhoudelijke inzage in - dan wel informatie over- de Overeenkomst kan weigeren.

Artikel 24 **Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden**

1. Alle in deze Overeenkomst genoemde verplichtingen moet de Gemeente in volle vrijheid en onder gestanddoening van haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden kunnen doorlopen. De Gemeente kan daarom dan ook geenszins garanderen, dat de door de Partijen beoogde bebouwing daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.
2. De hieruit voortvloeiende risico's, uitgaande ervan dat de Gemeente loyaal uitvoering geeft aan deze Overeenkomst, komen geheel voor rekening en risico van de Ontwikkelaar en kunnen niet op de Gemeente worden afgewenteld. De Gemeente is dan ook nimmer aansprakelijk voor eventueel vergeefs door de Ontwikkelaar, dan wel de door hen ingeschakelde derden, gemaakte kosten van welke aard ook zoals, maar niet beperkt tot: planvoorbereiding, onderzoekskosten, ontwerpkosten, kosten van een risicoanalyse en de uitvoering van compenserende maatregelen.
3. De Gemeente is eveneens nimmer aansprakelijk indien zienswijzen, inspraakreacties, bedenkingen dan wel bezwaar- en/of (hoger) beroepschriften, verzoeken om een voorlopige voorziening, andere maatregelen van derden, het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties en/of uitspraken van de bevoegde rechterlijke instantie(s) mochten leiden tot vertragingen in het nemen van de benodigde besluiten, vertragingen in de verlening van vergunningen, dan wel weigering, schorsing of vernietiging van voornoemde besluiten. Voorts is de Gemeente nimmer aansprakelijk indien de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taakuitoefening tegemoet dient te komen aan bezwaren van derden.
4. De Ontwikkelaar erkent hierbij, dat het besluit tot het aangaan van de onderhavige Overeenkomst wordt genomen door het college van burgemeester en wethouders en erkennen, dat het college geen uitspraken kan doen over zaken die de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de raadscommissie, de gemeenteraad en hogere overheden betreffen. Het is dus de gemeenteraad, die in het kader van de uitvoering van de onderhavige Overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen het territorium van de Gemeente, de uiteindelijke beslissing heeft en houdt omtrent de aanvaardbaarheid van de door of vanwege de Ontwikkelaars vervaardigde plannen.
5. Indien door rechtsmaatregelen van derden dan wel besluiten van de Gemeente of hogere overheden de Ontwikkelaar niet in staat is de voor realisatie van het Project benodigde (onherroepelijke) vergunningen, goedkeuringen, toestemmingen en ontheffingen van overheidswege te verkrijgen, treden Partijen in overleg om te bezien of het Project en zo nodig de onderhavige Overeenkomst en de daaruit voortvloeiende overeenkomsten zodanig kunnen worden aangepast dat de benodigde (onherroepelijke) vergunningen, goedkeuringen, toestemmingen en ontheffingen van overheidswege wel kunnen worden verkregen.
6. Ingeval de hiervoor in de lid 4 van het onderhavige artikel bedoelde poging om het Project en/of de Overeenkomst en de daaruit voortvloeiende overeenkomsten aan te passen er niet toe leidt dat alsnog de benodigde (onherroepelijke) vergunningen, goedkeuringen, toestemmingen en ontheffingen verkregen worden, is ieder van de

Partijen bevoegd om de Overeenkomst en de daaruit voortvloeiende vervolgovereenkomsten geheel of gedeeltelijk tussentijds te beëindigen. In dat geval draagt iedere Partij zijn eigen kosten en hebben Partijen over en weer niets van elkaar te vorderen.

Artikel 25 **Overlegbepaling**

Partijen streven ernaar het Bouwplan volledig te realiseren. Indien voor de aanvang van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden blijkt dat uitvoering van deze Overeenkomst als gevolg van de veranderingen in de wereldeconomie, bijvoorbeeld door (maar niet beperkt tot) het voortduren of uitbreiden van de oorlog in Oekraïne en de gevolgen van de corona- of andere pandemieën, in redelijkheid en objectiviteit niet meer van een van Partijen kan worden verwacht (waarvan onder meer sprake is als zou blijken dat als gevolg van bijvoorbeeld gestegen bouwprijzen in relatie tot het object, mede in het licht van de te hanteren huurprijzen, geen sprake meer is van een haalbare businesscase, in die zijn dat daaruit een negatief resultaat en/of een negatief exploitatieresultaat zou volgen), treden Partijen in overleg met de in deze Overeenkomst gemaakte afspraken te heroverwegen en zo nodig ruimte te bieden voor ontbinding op initiatief van Ontwikkelaar, met wederzijds goedvinden.

Artikel 26 **Onvoorziene Omstandigheden**

1. Wanneer zich tijdens de uitvoering van deze Overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, zullen Partijen trachten door middel van overleg trachten binnen drie maanden na aanvang van het overleg een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen.

Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 29 van overeenkomstige toepassing.

2. Partijen zullen met inachtneming van elkaars belangen zoveel als mogelijk in het werk stellen om de schade als gevolg van de hiervoor bedoelde (onvoorziene) omstandigheden tot een minimum te beperken.

Artikel 27 **Overdracht en inbreng van de Overeenkomst**

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het de Ontwikkelaar niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen tenzij na toestemming van de Gemeente. Het is Ontwikkelaar wel toegestaan om gedurende de looptijd van deze Overeenkomst, zonder toestemming van de Gemeente, de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen binnen concernverband over te dragen en/of over te dragen aan haar gelieerde ondernemingen die in eigendom zijn van de Ontwikkelaar (moeder- en dochterondernemingen).

Artikel 28 **Niet nakoming en Ontbinding**

1. De wettelijke bepalingen omtrent nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn volledig op deze Overeenkomst van toepassing.

2. Ingeval een der Partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen zal dit schriftelijk aan die partij worden medegedeeld.
3. Partijen zullen vervolgens gedurende een maand overleg voeren of de tekortschietende partij alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen. Deze termijn heeft niet in acht te worden genomen als de bijzondere omstandigheden dit vergen.
4. Indien na deze termijn nog steeds niet aan de verplichtingen wordt voldaan zullen Partijen handelen als in het Burgerlijk Wetboek boek 6 is bepaald.
5. Het buiten schuld of toedoen van Partijen niet verkrijgen van de benodigde overheidsgoedkeuringen, vergunningen, ontheffingen etc. wordt niet beschouwd als tekortschieten in de zin van dit artikel.
6. In afwijking van c.q. aanvulling op het gestelde in lid 1 geldt het volgende:
 - a. Voor wat betreft de niet nakoming van artikel 8 van deze Overeenkomst geldt het aldaar bepaalde.
 - b. Voor wat betreft de niet nakoming van het Programma van Eisen geldt dat alle door de Gemeente geconstateerde afwijkingen en nalatigheden tijdens of na realisatie van het Bouwplan en/of de Openbare Ruimte welke niet worden gedekt door de gestelde bankgarantie, alsnog voor rekening en risico van de Ontwikkelaar komen.
7. Deze overeenkomst kan door beide Partijen worden ontbonden indien de Ontwikkelaar het ontwerp van de Planologisch Besluit niet binnen 24 maanden na de inwerkingtreding van de Overeenkomst heeft ingediend ten behoeve van het in procedure brengen daarvan.
8. Indien het door de raad vastgestelde Planologisch Besluit niet binnen 36 maanden na de inwerkingtreding van de Overeenkomst onherroepelijk is, hebben beide Partijen het recht deze Overeenkomst te ontbinden, zonder dat zij elkaar over en weer op enige vergoeding van schade aan kunnen spreken.
9. Behoudens andersluidende afspraken tussen Partijen, wordt deze Overeenkomst geacht van rechtswege te zijn ontbonden als de aan- en verkoopovereenkomsten van de gronden zoals beschreven in artikel 14 en 15 niet uiterlijk op 31 oktober 2022 tot stand komen.
10. Als de Overeenkomst op grond van hetgeen in dit artikel is overeengekomen wordt ontbonden, zullen Partijen elkaar op geen enkele wijze aansprakelijk stellen voor de door hen geleden of nog te lijden schade.
11. Indien de Ontwikkelaar in staat van faillissement of surséance van betaling komt te verkeren, heeft de Gemeente het recht deze Overeenkomst eenzijdig te ontbinden. Alle tot dan toe door de Gemeente gemaakte en nog te maken kosten welke kunnen worden toegerekend aan de Ontwikkelaar zijn dan voor diens rekening. Dit betreft dan in ieder geval de krachtens deze Overeenkomst verschuldigde ambtelijke kosten ex artikel 5 en 6 van deze Overeenkomst.

Artikel 29 **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 30 **Totstandkomingvoorbehoud**

1. Tussen Partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente (het college). De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze Overeenkomst.
2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

Artikel 31 **Einde van de Overeenkomst**

Deze Overeenkomst eindigt indien de Ontwikkelaar en de Gemeente de uit deze Overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen.

Artikel 32 **Planning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een Planning opgesteld welke als **Bijlage 2** deel uitmaakt van deze Overeenkomst. Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de Planning te volgen. Partijen zijn bovendien wederzijds verplicht mogelijke afbreukrisico's (zijnde vertragingen in de afgesproken Planning) vroegtijdig te signaleren en aan te geven aan de wederpartij en alles in het werk te stellen om nadelige effecten voor de afgesproken Planning te vermijden, dan wel zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 33 **Domiciliekeuze**

Ter zake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

Gemeente Haarlem	1828-V B.V.
Stadhuis	Buiksloterdijk 240
Postbus 511	1025 WE Amsterdam
2003 BP Haarlem	

Artikel 34 **Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem	1828-V B.V.
------------------	-------------

De heer F. Roduner

de heer E.M. van der Meijde

.....
Handtekening
Datum:

.....
Handtekening
Datum:

1828-V B.V.
de heer J.J. van Kampen

.....
Handtekening
Datum: