

EXPLOITATIEOVEREENKOMST PROJECT MIENTEKADE

Aan de raad,

Voorgeschiedenis / aanleiding

De commissie Raadsvoorbereiding heeft in de vergadering van 3 juli jongstleden gesproken over de exploitatieovereenkomst die wij als college sluiten met Ymere over de nieuwbouwplannen aan de Mientekade. De meerderheid van de commissie heeft aangegeven de exploitatieverordening ook in de raad te willen bespreken.

De bevoegdheid om in dit stadium deze uitgewerkte exploitatieovereenkomst te sluiten ligt formeel bij ons college. Wij onderkennen echter dat uw raad mee wil denken over de exploitatieovereenkomst en stellen u daarom in staat een zienswijze hierover in te brengen.

Commissiebehandeling en extra voorwaarden

In de eerdergenoemde commissievergadering is in principe ingestemd met de overeenkomst, maar is tevens verzocht om toevoeging van een artikel over een zekerstelling van nieuwbouw en een toezegging over een voorverkooppercentage bij de koopwoningen.

Het college stelt vast dat Ymere deze zekerstelling zal verstrekken zodra Ymere in het bezit is van een onherroepelijke omgevingsvergunning of een daarmee samenhangend besluit voor het plan. Dan zal onmiddellijk een formeel besluit van de directie/bestuur van Ymere worden genomen om over te gaan tot realisatie. De woningbouwvereniging kan niet afwijken van de door haar vastgestelde procedure bij woningbouwprojecten. Eveneens stellen wij vast dat een toezegging over een voorverkooppercentage bij de koopwoningen voor Ymere ook op dit moment niet mogelijk is, omdat ook dit afhankelijk is van intern overleg binnen Ymere na het realisatiebesluit. Aan beide vragen vanuit de raadscommissie kan dus nu niet worden voldaan, zonder in een patstelling terecht te komen.

Ymere wijst er met klem op dat zij al een deel van de bestaande bebouwing heeft gesloopt, dus dat voor haar huurderiving bewust optreedt, en dat al aanzienlijke plankosten zijn gemaakt. Ondanks tegenslagen en vertraging heeft Ymere keer op keer duidelijk gemaakt dat het de bedoeling is dat gestart zal worden met nieuwbouw.

Wij stellen ons op het standpunt dat nu na het reeds door Uw Raad op 27 september genomen coördinatiebesluit alle nog eventueel af te geven vergunningen voor de infrastructuur snel kunnen worden verstrekt op basis van uw instemming met deze aan u voorgelegde exploitatieovereenkomst, zodat de start van nieuwbouw snel door Ymere ter hand kan worden genomen.

EXPLOITATIEOVEREENKOMST PROJECT MIENTEKADE

De raad van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 juli 2012;

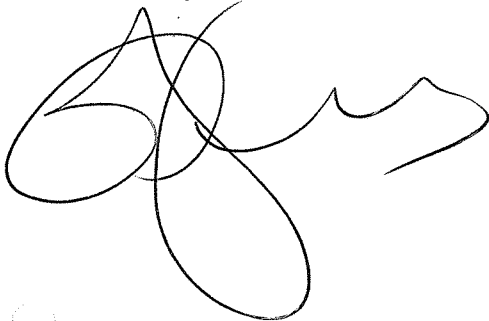
Gelet op artikel 160 lid 1 onder e en 169 van de Gemeentewet

besluit

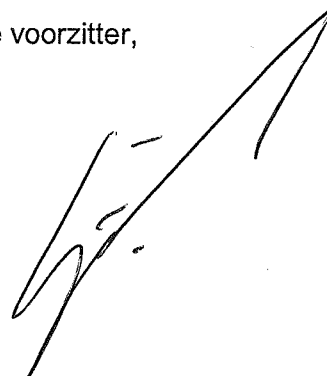
als zienswijze over de exploitatieovereenkomst Mientekade aan te geven dat met de door het college met Ymere te sluiten exploitatieovereenkomst Mientekade ingestemd kan worden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 juli 2012

de griffier,



de voorzitter,



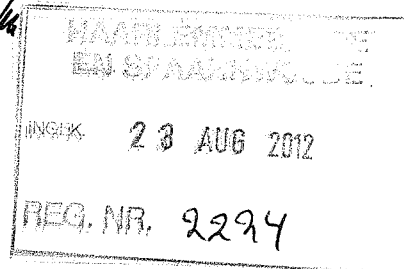
Postbus 2961, 1000 CZ AMSTERDAM

Gemeente Haarlemmerliede & Spaarnwoude
t.a.v. College van B&W
Postbus 83
1160 AB ZWANENBURG

Jollemanhof 8
Postbus 2961
1000 CZ AMSTERDAM
Telefoon 0800-0006

www.ymere.nl

Datum 16 augustus 2012
Ons Kenmerk P120-12/WWE/lko
Afdeling Gebieds- en projectontwikkeling
Contactpersoon W.Westerhuis
Telefoon 020 5552773



Geacht College,

Bijgaand vindt U de definitieve exploitatieovereenkomst met bijlagen voor het project Mientekade in Halfweg in tweevoud, e.e.a. zoals vastgesteld in uw raadsvergadering van 17 juli 2012. De exploitatieovereenkomst is namens Stichting Ymere ondertekend door dhr. J.W. Baars, directeur projectontwikkeling, daartoe gevolmachtigd door de voorzitter van de Raad van Bestuur, dhr. R. Steenbeek.

Wij verzoeken u één exemplaar van de exploitatieovereenkomst en de bijlagen ondertekend en geparafeerd naar bovenstaand adres te retourneren zodat het proces een voorspoedig vervolg kan hebben.

In de exploitatieovereenkomst is het te realiseren nieuwbouwprogramma, waaronder 7 koopappartementen, expliciet benoemd.

Ymere hecht eraan om bij ondertekening van de exploitatieovereenkomst te melden dat zodra blijkt dat de verkoop van deze appartementen stagneert - uiteraard na maximale inspanning - er een heroverweging van het programma t.a.v. deze appartementen plaats zal vinden. Een omzetting naar 7 markthuurlappartementen is dan de enige mogelijkheid.

Gaarne ontvangen wij van uw kant een bevestiging ter onderschrijving van dit standpunt.


Met vriendelijke groet,

W.Westerhuis

Kopie aan Jakko Dekker
Bijlage(n) Exploitatieovereenkomst Mientekade en bijlagen

Handwritten: kopie: collegeleden

Voorstel aan B. en W.	<i>Handwritten:</i> P. West			
		B	W	W
ACCORD OVEREENK. VOORSTEL				
BESPREKEN				<i>Handwritten:</i> ✓
B en W d.d.				NO.
BESLISSING				



Gemeente Haarlemmerliede
en Spaarnwoude

A

Bezoekadres
Haarlemmerstraatweg 51 1165 MJ Halfweg
Tel 020 407 90 00 Fax 020 407 90 90
Postadres
Postbus 83 1160 AB Zwanenburg
Website: www.haarlemmerliede.nl
E-mail: post@haarlemmerliede.nl

Ymere
Postbus 2961
1000 CZ Amsterdam.

garant voor de groene buffer!

Uw brief van
16 augustus 2012
Behandeld door
M.E. Driessen

Uw kenmerk
P120-12/WWE/lko

Ons kenmerk
2400
Datum

- 5 SEP 2012

Bijlagen
div.
Onderwerp
Mientekade

Geachte heer Westerhuis,

Bijgaand treft u aan het door de burgemeester ondertekende exemplaar van de exploitatieovereenkomst met bijlagen voor het project Mientekade te Halfweg.

Wij hebben goede nota genomen van uw verzoek om, indien de marktsituatie hierom vraagt, na uiterste inspanning de 7 koopappartementen om te zetten naar markthuurl. Wij hebben hiertegen geen bezwaar, maar gaan ervan uit dat indien zich deze situatie voordoet eerst met ons wordt overlegd voordat het besluit wordt genomen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Haarlemmerliede en Spaarnwoude,
de secretaris,

(mr. B.J. Huisman)

de burgemeester,

(H.B. Bruijn)

EXPLOITATIE-OVEREENKOMST

De ondergetekenden:

Stichting Ymere, statutair gevestigd te Amsterdam, mede kantoorhoudende te Amsterdam aan de Jollemanhof 8 (Huys Azië), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41212857 te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.W. Baars, in zijn functie van directeur projectontwikkeling, hierna te noemen "**de Exploitant**"

en

de publiekrechtelijke rechtspersoon **de Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude**, gevestigd aan de Haarlemmerstraatweg 51 te Halfweg, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.B. Bruijn burgemeester van de Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet de Gemeente wettelijk vertegenwoordigende, en handelende ter uitvoering van het besluit van de raad d.d. 17 juli 2012 hierna te noemen: "**de Gemeente**"

de Exploitant en de Gemeente hierna gezamenlijk en individueel ook aan te duiden als "Partijen" respectievelijk "Partij";

nemen het volgende in overweging:

- de Exploitant heeft voor de ontwikkeling van het herstructureringsproject Mientekade Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude de grond, zoals met een horizontale arcering op **Bijlage 2** (niet kadastraal) aangegeven, in eigendom.
- de Exploitant heeft in overleg met de Gemeente voor het herstructureringsproject Mientekade een stedenbouwkundig plan ontwikkeld, "Schetsontwerp voor de herstructurering van de locatie Mientekade te Halfweg d.d. 30 oktober 2007". Op basis van dit schetsontwerp is voor het herstructureringsproject een Definitief Ontwerp d.d. 28 oktober 2010 opgesteld (**Bijlage 1**);
- het project heeft betrekking op de sloop van bestaande gebouwen en de herontwikkeling en realisatie van woonfuncties en een gezondheidscentrum;
- de Exploitant zal voor eigen rekening en risico zorg dragen voor de ontwikkeling en realisatie van het project;
- de Gemeente en de Exploitant zullen zich gezamenlijk inspannen het project uit te voeren;
- de Gemeente heeft haar medewerking toegezegd aan de ontwikkeling en realisatie van het project en zal daartoe het bestemmingsplan in procedure brengen;
- partijen afspraken willen vastleggen over de voorbereiding en uitvoering van het project Mientekade.

Partijen zijn na goedkeuring door de Gemeenteraad van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude thans het volgende met elkaar overeenkomen:

DEFINITIES:

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

Bouwrijp maken: de te verrichten werkzaamheden in het plangebied, welke nodig en dienstig zijn, waardoor de bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels in zodanige mate en op zodanig wijze zijn verwijderd dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting. Hiertoe worden onder meer de volgende werkzaamheden verricht:

- a. het ophogen en egaliseren van het terrein voor zover nodig;
- b. het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- c. het dempen van sloten, watergangen en kanalen,
- d. het saneren van verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie;
- e. het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- f. het afvoeren van grondwater voor zover nodig.
- g. het aanbrengen van een dijklichaam.

Partijen zullen in overleg een bestek opstellen dat door partijen moet worden goedgekeurd.

Concept bestemmingsplan: het conceptontwerp met alle bijbehorende stukken dat op basis van het inrichtingsplan en met in achtneming van het programma van eisen zal worden vervaardigd en aan de Gemeenteraad ter goedkeuring zal worden voorgelegd. Na verkregen goedkeuring zal de voor bestemmingsplannen vereiste procedure worden doorlopen om uiteindelijk de status van vigerend bestemmingsplan te verkrijgen.

Grondgebruikkaart: kaart waarop de grenzen van het plangebied zijn aangegeven. Op de kaart is onder meer aangegeven welke partij voor welk gebied primair verantwoordelijk is voor de (tijdige) uitvoering van ingrepen in het vastgoed en de openbare ruimte. Daarnaast geeft de kaart de benodigde grondtransacties weer (**Bijlage 2**).

Inrichtingsplan: een plan waarin de inrichting van de openbare en de uit te geven ruimte in het plangebied wordt uitgewerkt tot een stedenbouwkundig ontwerp, overeenkomstig de eisen van de Gemeente, een en ander inclusief de inrichting van het openbaar groen (**Bijlage 2**).

Openbare ruimte: het gedeelte van de in het te realiseren project gelegen grond, dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt waaronder ten minste de infrastructuur met bermen, het openbaar groen, bermsloten en eventuele waterpartijen.

Openbare voorzieningen: de in het plangebied aan te leggen straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en alle andere voorzieningen met een openbaar karakter in de zin van de APV.

Plangebied: het gebied ter grootte van circa 11.300 m² dat op de als **Bijlage 2** aan deze overeenkomst gehechte tekening (**Grondgebruikkaart / VO-situering Mientekade**) gekenmerkt met **projectnummer 110403.002092.0100** en **tekeningnummer 01** is aangegeven.

Planuitvoering: het bouw- en woonrijp maken van het plangebied, inclusief voorbereiding, directie en toezicht, landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden.

Programma van eisen: de omschrijving van technische eisen en randvoorwaarden voor de realisatie van de woningen, die als **Bijlage 3** bij deze overeenkomst is gevoegd.

Project: het project omvat:

- a. de sloop van 52 bejaardenwoningen inclusief de ontmoetingsruimte De Wilgen en het Gezondheidscentrum , allen gelegen aan Mientekade te Halfweg;
- b. de nieuwbouw van 44 sociale huurwoningen, 7 koopwoningen en 18 markthuurlwoningen;
- c. de nieuwbouw van een nieuw gezondheidscentrum;
- d. de herinrichting van het openbaar gebied , exclusief het bergbezinkbassin , inclusief de inrichting van parkeerplaatsen op het maaiveld . De parkeernorm voor de woningen en het gezondheidscentrum is afgestemd op het aantal nieuw te bouwen woningen (1,2 parkeerplaats per woning).
- e. Het Project wordt in twee fasen uitgevoerd. Fase 1 betreft blok A met 7 koopwoningen, blok B met 18 sociale huurappartementen en blok C bestaande uit een gezondheidscentrum en 12 sociale huurappartementen. Fase 2 betreft blok D met 14 sociale huurappartementen en blok E met 18 markthuurlappartementen

Planning: Een overzicht van fasering en streefdata voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van het project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop het project gereed moet zijn (**Bijlage 4**).

Stedenbouwkundig plan: een plan waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de bouwkavels en de openbare ruimte zijn aangegeven.

Woonrijp maken: onder woonrijp maken wordt gerekend het aanleggen van voorzieningen zoals onder meer de:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. groenvoorzieningen, waaronder begrepen plantsoenen, speelplaatsen;
- e. openbare verlichting en brandkranen;
- f. staartmeubilair, speeltoestellen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- g. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Partijen zullen in overleg een bestek opstellen dat door partijen moet worden goedgekeurd

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

- a. Het doel van deze overeenkomst is om de voorwaarden en de bepalingen vast te leggen waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot de ontwikkeling en realisatie van het Project op een wijze zoals is overeengekomen in deze overeenkomst.
- b. Onderdeel hierbij vormt het bouwrijp en het woonrijp maken van het plangebied. De bouwrijpe grond zal vervolgens door de Exploitant worden bebouwd overeenkomstig het dan geldende bestemmingsplan.

Artikel 2: Verplichtingen van de Gemeente

- a. De Gemeente heeft de verplichting om, in overeenstemming met het bestemmingsplan, fasering, het plangebied bouwrijp en woonrijp te maken. Het Project wordt in twee fasen uitgevoerd. Fase 1 betreft blok A, blok B en blok C. Fase 2 betreft blok D en blok E en wordt

uitgevoerd na voltooiing van fase 1 en sloop van de bestaande bebouwing ter plaatse van de te realiseren nieuwbouw voor fase 2

- b. De Gemeente heeft de verplichting tot het realiseren en in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan zodra dat tussen Partijen is goedgekeurd, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het ontwerpbestemmingsplan inclusief eventuele tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt.
- c. De Gemeente geeft de beleidsgarantie af dat zij het realiseren van het project zal blijven bevorderen. De Gemeente verplicht zich ten opzichte van de Exploitant, om, voor zover dat formeel in haar macht ligt, de benodigde vergunningen die voor de uitvoering van het project nodig zijn (omgevingsvergunning, stadsvernieuwingsurgentie en vergunning voor de tijdelijke huisvestingsvoorziening van het Gezondheidscentrum), direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en op de kortst mogelijke termijn af te handelen, met inachtneming van de termijnen zoals omschreven in de WRO. In dit kader heeft de Gemeente bij haar **coördinatiebesluit Project Mientekade van 27 september 2011 (Bijlage 5)** bepaald dat m.b.t. het Project de Gemeentelijk coördinatie-regeling wordt toegepast op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.
- d. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat eventuele in verband met de te verlenen vergunningen essentiële goedkeuringen of toestemmingen van hogere overheden tijdig zullen worden verleend. Zij zal de Exploitant op de hoogte houden van de voortgang van de in dit artikel bedoelde procedures.
- e. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordeningsprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.
- f. De Gemeente draagt zorg voor de nodige verkeersmaatregelen (aan- en afrijdroutes) gedurende de bouw van het project. De kosten hiervan komen ten laste van het grondexploitatiebudget.
- g. De Gemeente is verantwoordelijk voor de noodzakelijk bovenplafse voorzieningen; de voorzieningen die vallen buiten het plangebied, welke voor de realisatie van het project wel noodzakelijk zijn. De kosten hiervan komen ten laste van het grondexploitatiebudget.

Artikel 3: Verplichtingen van de Exploitant

- a. De Exploitant zal de huidige 52 bejaardenwoningen inclusief de ontmoetingsruimte De Wilgen en het Gezondheidscentrum gelegen aan De Mientekade te Halfweg in twee fasen slopen.
- b. De Exploitant zal geheel voor eigen rekening en risico het Project ontwikkelen en realiseren.
- c. De Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde inlichtingen en vergunningen aanvragen.
- d. De Exploitant is verantwoordelijk voor de communicatie met de huurders en de omwonenden over de ontwikkeling en de realisatie van het project. De Exploitant zal daartoe een communicatieplan opstellen en ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente.
- e. De Exploitant draagt zorg voor de uitplaatsing van de huurders.

Artikel 4: Overdracht grond

- a. Door de Gemeente zal (Planning) een gedeelte ter grootte van circa 1.500 m² aan Exploitant worden overgedragen, zoals met lichtbruin exclusief roodgekleurde horizontale arcering aangegeven op de als **Bijlage 2** bij deze overeenkomst behorende uitgiftetekening voor een koopprijs zoals genoemd in lid e. De kosten van overdracht komen ten laste van de Exploitant.
Bij leveringen van grond door de Gemeente aan Exploitant ten behoeve van huurwoningen geldt dat de levering plaatsvindt vrij van bebouwing in onbewerkte staat, niet zijnde een bouwterrein in de zin van de wet op de Omzetbelasting. Bij leveringen van grond door de Gemeente aan Exploitant ten behoeve van koopwoningen geldt dat de levering plaatsvindt als bouwterrein in de zin van de wet op de Omzetbelasting.
- b. Door de Exploitant zal (Planning) een gedeelte ter grootte van circa 1.500 m² van het perceel kadastraal bekend Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, sectie M, nr 2961, 2962 en 2963 aan de Gemeente worden overgedragen, zoals met roodgekleurde verticale arcering aangegeven op de als **Bijlage 2** bij deze overeenkomst behorende uitgiftetekening voor een koopprijs zoals genoemd in lid e. De kosten van overdracht komen ten laste van de Exploitant.
Bij leveringen van grond door Exploitant aan de Gemeente ten behoeve van de openbare ruimte geldt dat de levering van de grond plaatsvindt vrij van bebouwing in onbewerkte staat, niet zijnde een bouwterrein in de zin van de wet op de Omzetbelasting.
- c. De begrenzing van de aan de Exploitant over te dragen grond en van de aan de Gemeente over te dragen openbare ruimte zal door partijen in onderling overleg worden vastgesteld en aan de landmeter van het kadaster worden aangewezen.
- d. Voor zover noodzakelijk wordt ter gelegenheid van deze overeenkomst door de Raad van de Gemeente delegatie aan het college van Burgemeester en Wethouders verleend tot het aangaan van de in dit artikel genoemde uitgifte- en verwervingsovereenkomsten.
- e. Als richtprijs voor de door Exploitant aan de Gemeente te leveren grond met bestemming openbare ruimte geldt een bedrag van 180,- per m². Deze richtprijs geldt ook voor de door de Gemeente aan Exploitant te leveren grond met bestemming wonen. Met inachtneming van deze richtprijzen zullen partijen definitieve prijsafspraken maken voor de voor de realisatie noodzakelijk grondtransacties.
- f. Partijen zullen in gezamenlijk overleg in de directe omgeving van het Project een gronddepot aanwijzen.

Artikel 5: Inrichting en bouw- en woonrijp maken

- a. De inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van de openbare voorzieningen in het plangebied alsmede de aansluiting op bestaande openbare wegen zal plaatsvinden overeenkomstig een door of vanwege de Exploitant op te stellen en door het college van Burgemeester en Wethouders vooraf goed te keuren inrichtingsplan, dat in overeenstemming is met de door het bestemmingsplan ter zake van de inrichting van het gebied gestelde eisen.
- b. Het inrichtingsplan bevat tevens een volledig uitgewerkt ontwerp van de binnen het plan te realiseren groenvoorzieningen en dient te voorzien in de ontsluiting van het project.
- c. Alle plan- en uitgiftetekeningen ter zake van het plangebied zullen vervaardigd worden op grond van een basismatenplan, dat voor rekening van de Exploitant door de Gemeente

ingemeten en vervaardigd wordt.

- d. De werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte geschiedt door of namens de Gemeente.

Artikel 6: Organisatie en overlegstructuur

- a. Voor de begeleiding van het bouw- en woonrijpmaken en de coördinatie tussen partijen zal een projectteam worden ingesteld. De Gemeente en de Exploitant zullen ieder een projectmanager aanstellen die namens partijen in de overleggroep zal plaatsnemen. De Gemeente en de Exploitant kunnen besluiten om ook de aannemer die het project uitvoert zitting te laten nemen in het projectteam. Het projectteam heeft de zorg voor de juiste gang van zaken, de coördinatie en een zodanige planning dat vertragingen worden voorkomen.
Het projectteam vergadert met een naar bevinding van zaken vast te stellen frequentie. Van de zijde van de Gemeente zal een vaste coördinator zitting in het team hebben, van de zijde van de Exploitant een persoon die gerechtigd is de noodzakelijke beslissingen te nemen. De Exploitant heeft voor de eerste maal de heer W.Westerhuis als projectmanager aangewezen. De Gemeente heeft de heer Kilic als projectmanager aangewezen.
- b. Het staat de Exploitant vrij de projectcoördinatie namens haar door derden te laten uitvoeren, in welk geval ook die derde(n) zitting hebben in het projectteam.
- c. Alvorens een geschil bij de Arrondissementsrechtbank van Amsterdam aanhangig te maken , zullen partijen zich inspannen dit te voorkomen c.q. op te lossen. Indien overleg ter zake niet leidt tot overeenstemming zullen Partijen het desbetreffende geschil voorleggen aan het directieoverleg. Aan het directieoverleg nemen de directeur Projectontwikkeling van Exploitant en het college van B&W van de gemeente deel. Mocht dit ook niet tot een oplossing leiden dan is artikel 12 van deze overeenkomst van toepassing.

Artikel 7: Planning en fasering

- a. Tussen partijen is in het kader van de voorbereiding en de uitvoering van het project een integrale projectplanning opgesteld Deze projectplanning maakt deel uit van deze overeenkomst (**Bijlage 4**). Partijen realiseren zich dat alle activiteiten binnen het project in hoge mate met elkaar samenhangen c.q. qua uitvoering van elkaar afhankelijk zijn. Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de realisatie van het project volgens de planning, tijdig en volledig uit te voeren.
Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de planning in overleg worden aangepast. Na het gereedkomen en de goedkeuring door partijen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.
- b. Partijen zijn wederzijds verplicht mogelijke afbreukrisico's (vertragingen in de afgesproken planning) vroegtijdig te signaleren en de andere Partij daarover te informeren en alles in het werk te stellen om nadelige effecten voor de afgesproken planning te vermijden, dan wel zoveel als mogelijk te beperken. De verplichting tot vroegtijdige signalering geldt in het bijzonder voor de partij die conform de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken primair verantwoordelijk is voor de activiteit of het proces waarin zich het (mogelijke) afbreukrisico voordoet.

Artikel 8: Financiële bepalingen

- a. De Exploitant is verantwoordelijk voor de uitvoering, bekostiging en risico's van het te

ontwikkelen en te realiseren vastgoed. De Gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van alle beoogde en noodzakelijk ingrepen in het openbaar gebied. De kosten, verbonden aan het bouw- en woonrijp maken en het inrichten van het plangebied, zijn geraamd op een bedrag van 892.404,- (zegge: achthonderdtweeënnegentigduizend vierhonderdvier euro). Dit bedrag is gebaseerd op een door Partijen goedgekeurde kostenraming (**Bijlage 6**) Van dit bedrag neemt de Gemeente een bedrag van 223.000,- (zegge: tweehonderddrieëntwintigduizend euro) voor haar rekening. Het resterende bedrag, zijnde 669.404,- (zegge: zeshonderdnegenenzestigduizendvierhonderdvier euro) komt voor rekening van de Exploitant. Alle meerkosten ten opzichte van de kostenraming komen voor rekening van Exploitant, tenzij er sprake is van aanvullende vragen ten opzichte van de kostenraming van of namens de Gemeente. Eventueel minderwerk ten opzicht van de kostenraming komt ten gunste van de Exploitant.

De Gemeente legt de overeenkomst met de aannemer vooraf ter goedkeuring voor aan de Exploitant. Aanpassingen en wijzigingen t.o.v. het bestek worden voor opdrachtverlening aan de aannemer voor deze werkzaamheden in een bouwvergadering besproken en vastgelegd in het bouwverslag.

- b. Op het moment dat het bouwprogramma toeneemt, het aandeel markthuurlen t.o.v. sociale huur stijgt, of koopwoningen i.p.v. huurwoningen worden toegepast, zullen Partijen in overleg treden.
- c. De vergoeding voor de in artikel 4 lid a en b bedoelde grond is verschuldigd per datum van eigendomsoverdracht.
- d. Gemeente start het bouwrijp maken na storting door Exploitant van 347.599 (zegge driehonderdzevenenveertigduizendvijfhonderdnevenennegentig euro) op de Gemeenterekening, zijnde het door de Exploitant verschuldigde deel van de exploitatiebijdrage voor het bouwrijpmaken (**Bijlage 7**). Dit deel wordt verrekend met de door Exploitant verschuldigde totale bijdrage zoals genoemd in lid a van dit artikel. Dit door Exploitant verschuldigde deel voor het bouwrijpmaken wordt aan de Gemeente voldaan binnen 30 dagen na het onherroepelijk worden van alle noodzakelijke vergunningen voor het bouwrijp maken.
- e. De door de Exploitant verschuldigde exploitatiebijdrage zoals genoemd in lid a van dit artikel, verminderd met de in lid d genoemde bijdrage, zijnde 321.805 (zegge driehonderdeenentwintigduizendachthonderdvijf euro) (**Bijlage 7**), dient binnen 30 dagen na het onherroepelijk worden van de aangevraagde omgevingsvergunning voor het nieuwbouwplan door Exploitant aan de Gemeente te worden voldaan.
- f. De in dit artikel bedoelde bedragen zijn exclusief omzetbelasting tenzij anders aangegeven

Artikel 9: Overdracht van rechten

Het is de Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, indien er grond is om aan te nemen, dat de overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door de Exploitant bevatten.

Artikel 10: Wanprestatie en faillissement

- a. Ingeval een der partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en in gebreke blijft en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld in gebreke blijft en derhalve wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van maximaal drie maanden.
- b. In geval van ontbinding overeenkomstig lid a, is de wanpresterende partij verplicht om, op eis van de andere partij, aan het tot stand komen van een ontbindingsovereenkomst mee te werken.
In geval van wanprestatie die niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 12 van overeenkomstige toepassing, evenals in geval van strijdigheid tussen partijen omtrent de gelding van lid a.
- c. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle tengevolge van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interessen.
- d. Het in de vorige leden bepaalde is van overeenkomstige toepassing indien
- de Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard;
 - de Exploitant surséance van betaling aanvraagt;
 - besloten wordt tot ontbinding van de rechtspersoon van de Exploitant;
 - een der partijen een of meer van haar rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst overdraagt aan derden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij, mits een dergelijke overdracht van wezenlijke invloed op de exploitatie is.

Artikel 11: Wijziging omstandigheden, Ontbinding

- a. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten zodanige wijzigingen ondergaan, dat van partijen of een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gereede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.

Artikel 12: Geschillen

Het Nederlands recht wordt van toepassing verklaard

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage instituut overeenkomen.

Artikel 13: Einde van de overeenkomst

- a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het project te realiseren.

- b. De overeenkomst eindigt doordat het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.
- c. De overeenkomst eindigt eveneens indien
- de Exploitant surséance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren;
 - indien partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het inrichtingsplan of het concept bestemmingsplan;
 - partijen onderling ontbinding overeenkomen.
- In deze gevallen zijn partijen ten opzichte van elkaar verplicht een ontbindingsovereenkomst te sluiten.

Artikel 14: Planschade

- a. Aanvragen om vergoeding van planschade die voortvloeien uit het bouwplan van de Exploitant neemt het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente in behandeling conform de vigerende Gemeentelijke procedureregeling planschadevergoeding ex artikel 6.1 Wro. Eventuele procedurekosten komen ten laste van Exploitant
- b. De Exploitant zal in de gelegenheid worden gesteld om zijn visie over de aanvraag om vergoeding van planschade bij de hiertoe door de Gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en zal vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur.
- c. Het college van burgemeester en wethouders besluit uiteindelijk over de aanvraag tot vergoeden van planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur en de visie van de Exploitant. De Exploitant zal, indien het college een vergoeding van planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd, het alsdan uitgekeerde bedrag aan het college vergoeden.
- d. Als degene die een aanraag om vergoeding van planschade heeft ingediend het oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor partijen bindend.
- e. Het staat de Exploitant vrij om met degene die een aanvraag om een vergoeding van planschade heeft ingediend, te onderhandelen over een in overleg met het college van burgemeester en wethouders goed te keuren te treffen minnelijke regeling. Komen partijen tot overeenstemming dan betaalt de Exploitant het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.

Artikel 15: Bestuursrechtelijk rechtsgang

Partijen verklaren met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst een verplichting op zich te nemen tot het niet onbenut laten van een bestuursrechtelijk rechtsgang. Dat geldt echter slechts voor zover daarmee de voortgang van het project kan worden gewaarborgd, bevorderd of mogelijk gemaakt, in die gevallen dat deze rechtsgang uitsluitend voor een der partijen openstaat of het 'onbenut laten' een juiste nakoming van de verplichtingen van de wederpartij in de weg staat. Is de noodzaak tot benutting van rechtsgang door een partij het gevolg van een tekortkoming van de andere partij, dan dien die ander partij de kosten binnen de grenzen van de redelijkheid te vergoeden.

Artikel 16: Publicatie

De Exploitant is zich ervan bewust dat de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze overeenkomst op grond van artikel 6:24 lid 3 Wro moet publiceren dat deze overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de Gemeente.

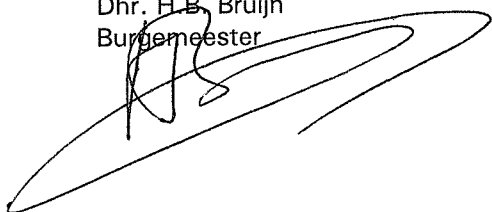
Artikel 17: Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn:

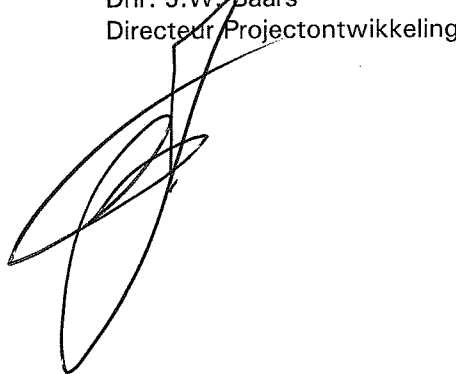
- Bijlage 1: Definitief Ontwerp d.d. 28 oktober 2010;
- Bijlage 2: Grondgebruikkaart; Tekening plangebied; Uitgiftetekening artikel 4; Inrichtingsplan;
- Bijlage 3: Programma van Eisen Woningen;
- Bijlage 4: Planning;
- Bijlage 5: Coördinatiebesluit
- Bijlage 6: Kostenraming
- Bijlage 7: Versleuteling kosten bouwrijp/woonrijp maken
- Bijlage 8: Volmacht ondertekening namens Stichting Ymere

Aldus overeengekomen te Halfweg / Amsterdam

d.d. 29-08-2012.....
de Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude:
Dhr. H.B. Bruijn
Burgemeester



d.d. 21-08-2012.....
Stichting Ymere:
Dhr. J.W. Baars
Directeur Projectontwikkeling



VOLMACHT

De ondergetekende,

de heer Roelof Steenbeek, wonende te 3031 EP ROTTERDAM, Oostplein 540, geboren te Amsterdam op dertig juni negentienhonderd zesenvijftig;

ten deze handelend in zijn hoedanigheid van voorzitter van de Raad van Bestuur van STICHTING YMERE, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1019GW Amsterdam, Jollemanhof 8, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer: 41212857.

verklaart hierbij volmacht te verlenen aan:

J.W.Baars / directeur projectontwikkeling

Voor het namens Stichting Ymere ondertekenen van een exploitatieovereenkomst voor het bouw- en woonrijpmaken en het verplaatsen van een dijk t.b.v. het project Mientekade in Halfweg (69 appartementen en een gezondheidscentrum). De partijen die de exploitatieovereenkomst sluiten zijn de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude en Stichting Ymere. Beide partijen dragen bij in de totale geraamde kosten. De gemeente voor een bedrag van € 223.000,-- excl BTW en Ymere voor een bedrag van € 669.404,-- excl. BTW.

16 Getekend te Amsterdam
Augustus 2012

R. Steenbeek