

Concept Anterieure overeenkomst inzake

Molenwijk Noord Waddenbuurt

Versie E d.d. 09 maart 2026

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Wienen de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. 17 maart 2026, hierna te noemen: de Gemeente,

en
2. Stichting Pré Wonen, statutair gevestigd te Haarlem, feitelijk gevestigd te (1991 AB) Velsbroek aan het adres Rijksweg 347, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34061728 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door M.H.J. Oomes en S.D. Franken-van Velzen in hun hoedanigheid van gezamenlijk bevoegd bestuurder, hierna te noemen: de Ontwikkelaar

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

OVERWEGENDE:

- dat Partijen in gezamenlijkheid de intentie hebben om de Waddenbuurt met herstructurering te verbeteren door het woningaanbod beter te laten aansluiten op de huidige en toekomstige behoeften met meer gedifferentieerde woningtypen en segmenten. Waarbij de Ontwikkelaar zich richt op het sociale segment en de Gemeente zich richt op het deel middensegment (Terschellingpad 2) en de Marktwoningen. Daarnaast wordt de Openbare Ruimte toekomst bestendig gemaakt door de leefbaarheid en leefkwaliteit te verbeteren;
- dat de Ontwikkelaar juridisch eigenaar is van een deel van de in het Plangebied gelegen gronden en opstallen;
- dat de Gemeente juridisch eigenaar is van een deel van de in het Plangebied gelegen gronden en opstallen;
- dat de Ontwikkelaar binnen het Plangebied conform het Stedenbouwkundig Plan (SP) en dat is vastgesteld op 10/03/26, 390 sociale huurwoningen en Voorzieningen wil realiseren.
- dat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerend omgevingsplan (voorheen vastgesteld als bestemmingsplan Schalkwijk (dd 28/07/09));
- dat Partijen op 30/09/19 (**Bijlage 19**), 22/11/23 (**Bijlage 20**), 17/07/25 (**Bijlage 21**) en 05/01/26 (**Bijlage 22**) voorschotovereenkomsten hebben gesloten inzake de beoogde herontwikkeling van het Plangebied;
- dat Partijen naar aanleiding van de diverse voorschotovereenkomsten en vastgestelde startnotitie (**Bijlage 15**), Ontwikkelvisie Molenwijk Noord (**Bijlage 9**), het Programma van Eisen voor de Leefomgeving Molenwijk Noord Waddenbuurt (**Bijlage 13**) en het Stedenbouwkundig Plan (**Bijlage 16**) de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 13.13 lid 1 Omgevingswet en hiertoe hebben overlegd;

- dat de Ontwikkelaar het Bouwplan binnen het Plangebied voor haar rekening en risico kan realiseren, welke realisatie aantoonbaar economisch uitvoerbaar is gebleken;
- dat 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 wijziging van het vigerend omgevingsplan voor Molenwijk Noord Waddenbuurt op te starten en te doorlopen conform het daartoe in deze Overeenkomst bepaalde;
- dat Partijen verder overeenstemming hebben bereikt en afspraken hebben gemaakt over het kostenverhaal, de grondoverdracht(en), inrichting van de Openbare Ruimte en de overige aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen alsmede overige 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:

Algemene Verkoopvoorwaarden

De Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem **(Bijlage 2)**.

Bouwplan

De door de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing in het Plangebied te weten: de sloop van 264 sociale portiekwoningen en de ontwikkeling van 390 sociale huurwoningen waarbij wordt voldaan aan de uitgangspunten van het vigerend beleid van de Gemeente en in lijn met de vigerende prestatieafspraken voor de op te leveren sociale huurwoningen die worden toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Dat betekent dat deze een maximale huurprijs mogen hebben tot de aftoppingsgrens. Daarnaast realiseert Ontwikkelaar Voorzieningen in de vorm van een buurtkamer van circa 80 m² en een locatie voor daghoreca van circa 200 m² ten behoeve van de verhuur die gericht zijn op de buurt en bijdragen aan de volkshuisvesting in de wijk.

Grond A

Betreft de grond in eigendom van de Gemeente binnen het Plangebied dat ten behoeve van het Bouwplan wordt geruild met gesloten beurs met gronden in eigendom van de Ontwikkelaar, Grond B. Zoals aangegeven in Kaart Veranderende Eigendomspositie **(Bijlage 6)**.

Grond B

Betreft de grond van de Ontwikkelaar binnen het Plangebied dat ten behoeve van de Openbare Ruimte en de ontwikkeling van de Marktwoningen wordt geruild met gesloten beurs met gronden van de Gemeente (Grond A). Zoals aangegeven in Kaart Veranderende Eigendomspositie **(Bijlage 6)**.

Grond C

Betreft grond binnen het Plangebied, deels in eigendom van de Gemeente en deels in eigendom van de Ontwikkelaar, die ten behoeven van de ontwikkeling van Marktwoningen door de Gemeente wordt verkocht aan derden. Zoals aangegeven in Kaart Veranderende Eigendomspositie (**Bijlage 6**). De opbrengsten worden ingezet als dekking van de kosten voor de herstructurering van de Openbare Ruimte binnen het totale Plangebied.

Marktwoningen

Woningen in de vrije sector welke door derden, niet zijnde de Partijen, worden gerealiseerd op Grond C.

Omgevingsplan

Het te wijzigen omgevingsplan, welke ten behoeve van de planontwikkeling wordt aangepast om de bouwplannen mogelijk te maken, gebruikt als onderlegger het Stedenbouwkundig Plan.

Ontwikkelvisie

De door de Raad op 29/06/22 vastgestelde ontwikkelvisie Molenwijk Noord. (**Bijlage 9**)

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 tabel A van Bijlage IV bij het Omgevingsbesluit, zoals (indicatief) ingericht in het Schetsontwerp Inrichtingsplan Openbare ruimte Molenwijk Noord Waddenbuurt (**Bijlage 14**). Aanleg, beheer en onderhoud is de verantwoordelijkheid van de Gemeente.

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst.

Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op de kaart Plangebied Molenwijk Noord Waddenbuurt (**Bijlage 5**).

Planning

Het aan deze Overeenkomst gehechte schema Planning Molenwijk Noord Waddenbuurt (**Bijlage 12**), 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.

PvEL

Programma van Eisen Leefomgeving, door de raad vastgesteld op 10/06/25. (**Bijlage 13**)

Semi-Openbare Ruimte

De gemene delen van een woongebouw en zijn buitenruimte die weliswaar privaat en afsluitbaar zijn, maar ook openbaar toegankelijk voor grote delen van de dag. Beheer en onderhoud is de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar.

Stedenbouwkundig Plan

Het Stedenbouwkundig Plan Molenwijk Noord Waddenbuurt (d.d. 17 maart 2026) biedt inzicht in de situering van bebouwing, volumes, afstanden, de samenhang tussen de bebouwde en onbebouwde ruimte en het functioneel programma van het Plangebied. **(Bijlage 16)**

Voorzieningen

Betreft bebouwing en functies niet zijnde woningbouw, maar een buurthuis (80 m²), daghoreca (200 m²), welke onder verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar worden ontwikkeld, verhuurd en in stand gehouden.

Artikel 1a **Bijlagen en Kaarten**

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

Bijlagen

<i>Bijlage 1</i>	<i>Actualisatie Haarlemse spelregels voor woningbouwprogrammering nieuwbouw sociale huur en middensegment (gemeentebld 2022, 524843)</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Haarlem 2020</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Concepttekst kennisgeving Overeenkomst</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Faseringsplan</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Kaart Plangebied Molenwijk Noord Waddenbuurt</i>
<i>Bijlage 6</i>	<i>Kaart Veranderende Eigendomspositie</i>
<i>Bijlage 7</i>	<i>Memo Molenwijk Noord Waddenbuurt – Uitgangspunten parkeereisen en gebruikersparkeernorm (01/10/2025)</i>
<i>Bijlage 8</i>	<i>Model koopovereenkomst en verkoopovereenkomst</i>
<i>Bijlage 9</i>	<i>Ontwikkelvisie Molenwijk Noord (29/06/22)</i>
<i>Bijlage 10</i>	<i>Oplegbrief Toekenning Woningbouwimpuls zesde tranche gemeente Haarlem 25/04/24</i>
<i>Bijlage 11</i>	<i>Plankostenscan Molenwijk Noord Waddenbuurt</i>
<i>Bijlage 12</i>	<i>Planning Molenwijk Noord Waddenbuurt</i>
<i>Bijlage 13</i>	<i>Programma van Eisen voor de Leefomgeving (10/06/25)</i>
<i>Bijlage 14</i>	<i>Schetsontwerp Inrichtingsplan Openbare ruimte Molenwijk Noord Waddenbuurt</i>
<i>Bijlage 15</i>	<i>Startnotitie Molenwijk Noord Waddenbuurt (17/10/19)</i>
<i>Bijlage 16</i>	<i>Stedenbouwkundig Plan Molenwijk Noord Waddenbuurt</i>
<i>Bijlage 17</i>	<i>Steunverklaring WBI Pré Wonen Molenwijk Noord</i>
<i>Bijlage 18</i>	<i>Volkshuisvestingsprogramma Haarlem: Samen voor een fijn (t)huis! 2026-2030</i>
<i>Bijlage 19</i>	<i>Voorschotovereenkomst 30/09/19</i>
<i>Bijlage 20</i>	<i>Voorschotovereenkomst 22/11/23</i>
<i>Bijlage 21</i>	<i>Voorschotovereenkomst 17/07/25</i>
<i>Bijlage 22</i>	<i>Voorschotovereenkomst 05/01/25</i>

2. Rangorde bepaling Bijlagen versus Overeenkomst:
In geval van strijdigheid van een van de bijlagen met de Overeenkomst, gaat de bijlage voor. Tenzij nadrukkelijk anders is opgenomen in de Overeenkomst.

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. artikel 13.13 lid 1 juncto artikel 13.11 Omgevingswet;
 - De wijze waarop Partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen;
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken.

Artikel 3 **Verplichtingen en verantwoordelijkheden Ontwikkelaar**

Op hoofdlijnen heeft de Ontwikkelaar de volgende verplichtingen en verantwoordelijkheden:

Verplichtingen

1. Het vergoeden van de kosten zoals aangegeven in artikel 5 en 6 van de Overeenkomst.

Verantwoordelijkheden

2. De ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan en Semi-Openbare Ruimte voor eigen rekening en risico waarbij wordt voldaan aan alle van toepassing zijnde wettelijke regels, verordeningen en vastgesteld beleid alsmede binnen de kaders van de Ontwikkelvisie (**Bijlage 9**), het PvEL (**Bijlage 13**), Stedenbouwkundig Plan (**Bijlage 16**) alsmede het leveren van de in artikel 14 lid 4 aangegeven producten ten behoeve van het planologisch proces en het aanvragen van alle benodigde vergunningen, in ieder geval ten behoeve van het Omgevingsplan en de omgevingsvergunning.
3. De Ontwikkelaar verleent medewerking aan de aankoop van Grond A van de Gemeente, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als (**Bijlage 6**) toegevoegde kaart Veranderende Eigendomspositie.

De Ontwikkelaar verleent medewerking aan de verkoop en levering aan de Gemeente van Grond B, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als **(Bijlage 6)** toegevoegde kaart Veranderende Eigendomspositie.

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

4. De Ontwikkelaar draagt zorg voor het bouwrijpmaken van haar huidige eigen gronden, het huidig bezit. Als uit onderzoek blijkt dat een andere vorm van levering dan bouwrijp fiscaal gunstiger is, zullen Partijen hierover in overleg treden, waarbij Partijen vooropstellen dat zij beiden streven naar een fiscaal gunstige grondrouting. Partijen dienen beiden akkoord te zijn met het voorstel om af te kunnen wijken. Zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als **(Bijlage 6)** Kaart Veranderende Eigendomspositie gehechte tekeningen en tabel en nader afgestemd in het Faseringsplan, **(Bijlage 4)**.

5. In het Plangebied bevinden zich kabels en leidingen die in eigendom en beheer zijn van de Gemeente. Het betreft onder andere riolering en drainage. De kosten voor het verwijderen of verleggen van kabels en leidingen op eigen terrein (ook voor leidingen van particulieren of zogenaamde weesleidingen), huisaansluitingen vallen niet onder deze verantwoordelijkheid, hiervoor is de Ontwikkelaar verantwoordelijk.

In het Plangebied bevinden zich kabels en leidingen die in eigendom en beheer zijn van nuts,- en telecombedrijven of zogenaamde weesleidingen in grond dat niet van eigendom wijzigt. Naast kabels en leidingen in de grond horen ook de bijbehorende bovengrondse voorzieningen zoals transformatoren, stations, kasten, putten en gebouwen daarbij. Alle werkzaamheden aan kabels en leidingen, ook in de Openbare Ruimte, die noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling, worden aangevraagd, verzorgd, gecoördineerd en betaald. Deze moet gedekt worden door de bijdragen die beide Partijen doen. Het gaat hier om het verwijderen, verleggen of aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de ontwikkeling en het aanvragen en coördineren van aan- en afsluitingen.

Ook het verleggen van deze kabels en leidingen is voor rekening en risico van beide Partijen en wordt financieel gedekt conform de businesscase zie boven door de bijdragen die beide Partijen doen. De Partijen dienen vooraf te onderzoeken of het verleggen technisch en financieel haalbaar is en dienen daarvoor toestemming van de kabel- en leidingbeheerders te verkrijgen en toestemming van de Gemeente indien de verleggingen in gemeentegrond plaats vinden.

Kabels en leidingen die niet meer in gebruik zijn dienen verwijderd te worden. Indien dit niet door de eigenaar van de nutsvoorziening wordt bekostigd, dan geldt hiervoor eveneens dat deze gedekt worden door de bijdragen beide Partijen doen.

6. De Ontwikkelaar heeft de verplichting om de aanleg hoogte en aansluiting van kabels en leidingen op eigen terrein af te stemmen met de Gemeente.

Artikel 4 **Verantwoordelijkheden Gemeente**

Op hoofdlijnen heeft de Gemeente de volgende verantwoordelijkheden:

1. De Gemeente draagt zorg voor het (gedeeltelijk) voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de planologische procedure, overeenkomstig de Planning Molenwijk Noord Waddenbuurt **(Bijlage 12)** en met inachtneming van artikel 14 lid 3 en artikel 22 (vrijtekening).
2. De Gemeente verleent medewerking aan de verkoop en levering aan de Ontwikkelaar van Grond A, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als **(Bijlage 6)** Kaart Veranderende Eigendomspositie gehechte tekeningen en tabel.

De Gemeente verleent medewerking aan de aankoop van Grond B van de Ontwikkelaar, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als **(Bijlage 6)** toegevoegde kaart Veranderende Eigendomspositie.

De ter uitvoering van bovengenoemde verplichtingen en verantwoordelijkheden te verrichten taken worden in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.
3. De Gemeente draagt zorg voor de verkoop en levering aan derden van Grond C, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als **(Bijlage 6)** Kaart veranderende Eigendomspositie gehechte tekeningen en tabel.
4. De Gemeente draagt zorg voor het bouwrijpmaken van haar huidige eigen gronden en het woonrijpmaken van de toekomstige Openbare Ruimte. Zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als **(Bijlage 6)** Kaart Veranderende Eigendomspositie gehechte tekeningen en tabel en nader afgestemd in het Faseringsplan, **(Bijlage 4)**.

De ter uitvoering van bovengenoemde verplichtingen 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:

1. Ambtelijke kosten Gemeente
De ambtelijke kosten van de Gemeente voor het gehele plangebied worden door de Ontwikkelaar voor 50% vergoed, zoals nader uitgewerkt in artikel 6.
2. Kosten (Semi-)Openbare Ruimte ten behoeve van de ontwikkeling
Aan de kosten van aanleg, inrichting en herinrichting van de Openbare Ruimte, conform de kwaliteitseisen van het Technisch 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 artikel 10 wordt door de Ontwikkelaar een vaste bijdrage geleverd van €1.000.000,- (prijspeil 01/01/22, indexatie vindt plaats voor het eerst op 01/01/23 conform de CPI alle huishoudens) te betalen bij ondertekening van de Overeenkomst. De betaling geschiedt binnen 30 dagen na ontvangst van de door de Gemeente verzonden factuur.

De kosten voor de aanleg en het onderhoud van de Semi Openbare Ruimte komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

3. Kosten afvalinzameling Bouwplan
De afvalinzameling ten behoeve van de ontwikkeling wordt uitgevoerd door Spaarnelanden N.V. (Hierna Spaarnelanden). De levering en plaatsing van voorzieningen geschiedt door en voor kosten Spaarnelanden. Spaarnelanden brengt hiervoor per toe te voegen nieuwe aansluiting (b.v. een woning) €411 (prijspeil 1-1-2023) in rekening bij de Ontwikkelaar.
4. Nadeelcompensatie
De mogelijke nadeelcompensatie ex. artikel 15.1 Omgevingswet welke voortvloeit uit de vaststelling en inwerkingtreding van het Omgevingsplan en de Omgevingsvergunning en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, alsmede alle door de Gemeente in dit kader gemaakte procedurekosten.

De te volgen procedure ten behoeve van de behandeling van aanvragen om nadeelcompensatie en vervolgens vaststelling van de nadeelcompensatie wordt aangegeven in artikel 16 (artikel nadeelcompensatie).

De Ontwikkelaar dient mede in dat kader op eigen kosten een risico analyse uit te (laten) voeren. De risico analyse wordt uiterlijk bij het aangaan van de Overeenkomst aan de Gemeente verstrekt. Op de risico-analyse is de Wet Open Overheid van toepassing. Conform deze risicoanalyse wordt de nadeelcompensatie ingeschat.
5. Kosten grondtransacties
Alle kosten (koopsom en bijkomende kosten) ten behoeve van en gemoeid met de benodigde grondtransacties met de Gemeente zijn voor koper. Partijen streven naar een fiscaal gunstige grondrouting. Partijen dienen beiden akkoord te zijn met het voorstel.
6. 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 op basis van de **(Bijlage 11)** Plankostenplan en zijn geraamd op €3,3 milj. Waarvan 50% voor rekening van de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar heeft tot het aangaan van deze Overeenkomst reeds een bedrag van €780.849 betaald op basis van diverse voorschotovereenkomsten **(Bijlage 19, 20, 21, 22)**. De werkelijke kosten worden door de Gemeente elk kwartaal inzichtelijk gemaakt en na controle door de Ontwikkelaar gefactureerd, dit geldt ook voor eventuele hogere kosten dan nu geraamd.
2. De ambtelijke kosten zullen worden geïndexeerd, conform de landelijke regeling betreffende de plankosten exploitatieplan elk jaar per 1 januari van het jaar volgend op de datum van het Plankostenplan Molenwijk Noord Waddenbuurt, **(Bijlage 11)**.
3. Indien het Bouwplan om welke reden dan ook geen doorgang vindt, is de Ontwikkelaar alsnog de tot dat moment gemaakt plankosten verschuldigd aan de Gemeente.

4. Indien na afronding van de planologische producten en daarbij horende procedures de voorbereiding en realisatie van het Bouwplan leidt tot meer dan de in het plankostenoverzicht aangegeven kosten voor de Gemeente als gevolg van wijziging van de scope van het Bouwplan door keuzes van de Ontwikkelaar en/of vertragingen door het doorvoeren van planaanpassingen door de Ontwikkelaar zullen alle door de Gemeente te maken extra kosten bij de Ontwikkelaar in rekening worden gebracht.
5. Indien de voorbereiding en realisatie van het Bouwplan leidt tot meer dan gemiddelde kosten voor de Gemeente inzake de behandeling van bezwaar en - en/of (hoger) beroepschriften, alsmede verzoeken om een voorlopige voorziening, zullen deze extra kosten bij de Ontwikkelaar in rekening worden gebracht.
6. De diensten welke dienen te worden verricht voor de behandeling en afgifte van de omgevingsvergunning worden afzonderlijk via de Legesverordening in rekening gebracht. De gemeente zal kosten niet dubbel in rekening brengen.

Artikel 7 **Kostenverhaalsplicht**

Partijen hebben middels deze Overeenkomst ex. artikel 13.13 lid 1 Omgevingswet het kostenverhaal geregeld waarmee de Gemeente heeft voldaan aan de kostenverhaalsplicht ex. artikel 13.11 Omgevingswet juncto artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

Artikel 8 **Woningbouw en Voorzieningen**

1. Programma

- a. In het Bouwplan – zoals omschreven in artikel 1 lid 2 - worden door de Ontwikkelaar de navolgende categorie woningbouw gerealiseerd met bijbehorende percentages:
in totaal worden 390 sociale huurwoningen, zijnde 100 % gerealiseerd.
- b. een en ander conform:
De “Actualisatie Haarlemse spelregels voor woningbouwprogrammering nieuwbouw sociale huur en middensegment” (**Bijlage 1**), definitieve versie van 2 november 2022 zoals vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 17 november 2022 of dan geldende actuele vastgestelde kaders.
- c. De Ontwikkelaar c.q. zijn rechtsopvolger verplicht zich nadrukkelijk om in het Bouwplan gedurende de eerste 50 jaar te rekenen vanaf de bouwkundige oplevering van de woningen de in onderdeel a genoemde percentage huurwoningen in de sector sociaal aan te houden en de woningen ook uitsluitend te zullen en laten gebruiken als sociale woning. Er geldt derhalve een nadrukkelijk verbod op het wijzigen van deze categorie en bijbehorende percentages. Afwijking van het aantal woningen is alleen na akkoord van de Gemeente en na controle van de haalbaarheid (kwalitatief, programmatisch en financieel) mogelijk, zoals verwoord in de “Actualisatie Haarlemse spelregels voor woningbouwprogrammering nieuwbouw sociale huur en middensegment” (**Bijlage 1**), spelregel 15.
- d. Op het niet nakomen van het bepaalde in onderdeel a en c van lid 1 is de Ontwikkelaar of zijn rechtsopvolger op eerste aanzegging door de Gemeente en

zonder rechterlijke tussenkomst aan de Gemeente een boete verschuldigd van €25.000 per overtreding en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en schadevergoeding te vorderen.

- e. In het Bouwplan worden door de Ontwikkelaar naast de genoemde woningbouw Voorzieningen als een buurtkamer van circa 80 m² en een locatie voor daghoreca circa 200 m² gerealiseerd, verhuurd en in stand gehouden.

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

Een sociale huurwoning is een woning die valt onder de gereguleerde huursector met een huur onder de € 932,93 (prijspeil 1 januari 2026). Het zijn zelfstandige woningen met minimaal 1 slaapkamer. De minimale afmeting van een sociale huurwoning bedraagt 40 m² GBO, maar op projectniveau zijn de sociale huurwoningen gemiddelde tenminste 50 m² GBO. Afwijken van de ondergrens via een maatwerkafpraak is alleen mogelijk als dit in lijn ligt met de gemeentelijke woonvisie en/of de woonzorgvisie (bijvoorbeeld een afwijkend product voor bijzondere doelgroepen) en als de prijs/oppervlakteverhouding redelijk is (en bijvoorbeeld rekening houdt met kwaliteitskortingsgrenzen).

Als richtlijn geldt dat de woningen en het woongebouw waarin zij zich bevinden voldoen aan het basisprogramma van eisen zoals dat door de drie Haarlemse corporaties gezamenlijk is opgesteld als onderdeel van de “Actualisatie Haarlemse spelregels voor woningbouwprogrammering nieuwbouw sociale huur en middensegment” (**Bijlage 1**). Voor wat betreft de in het Bouwplan te realiseren sociale woningen geldt in ieder geval:

- a. Dat wordt voldaan aan de uitgangspunten van het vigerend beleid van de Gemeente en in lijn met de vigerende prestatieafspraken voor de op te leveren sociale huurwoningen die worden toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Dat betekent dat deze een maximale huurprijs mogen hebben tot de aftoppingsgrens.
- b. Servicekosten mogen geen belemmering vormen voor het verkrijgen van huurtoeslag of de toegankelijkheid voor de beoogde doelgroepen beperken.
- c. De huren worden conform het Rijkshuurbeleid aangepast. De Ontwikkelaar draagt er zorg voor dat deze afspraak op de juiste wijze wordt vastgelegd in de huurovereenkomsten.
- d. Er geldt een verbod op uitpanden en op liberaliseren gedurende 50 jaar vanaf het moment van eerste verhuur.
- e. Het betreft zelfstandige woningen. Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet.
- f. De woningen dienen toegankelijk te zijn. Alle nieuw te bouwen woningen dienen geschikt te zijn voor het verkrijgen van lichte zorg aan huis voor de bewoner. Als richtlijn geldt voor alle nieuwbouwappartementen van meer dan 1 kamer in alle programmasegmenten de minimale kwaliteitseisen zoals opgenomen in de “Actualisatie Haarlemse spelregels voor woningbouwprogrammering nieuwbouw sociale huur en middensegment” (**Bijlage 1**), spelregel 12.

Op het niet nakomen van het bepaalde in lid d. van dit artikel is de Ontwikkelaar op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst aan de Gemeente een boete verschuldigd van €350.000 per woning (prijspeil 01/01/2026, indexatie vindt plaats), onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en schadevergoeding te vorderen. Voormelde boete zal jaarlijks geïndexeerd worden op basis van CBS index consumentenprijzen.

Tevens zijn van toepassing het jaarlijkse collegebesluit met actuele prijsklassen.

3. Woningbouwimpuls

Voor het onderhavige Bouwplan heeft het Rijk met de beschikking van 25 april 2024 (kenmerk 2024-0000233333) (**Bijlage 10**) een bijdrage toegekend in het kader van het Besluit en de Regeling Woningbouwimpuls 2020. Teneinde te voldoen aan de voorwaarden waaronder de bijdrage is verstrekt worden met de Ontwikkelaar de volgende afspraken gemaakt:

- a. De Ontwikkelaar is verplicht om in de periode 26 april 2024 tot en met 26 april 2034, 126 nieuwe sociale woningen te realiseren (betreft na sloop nieuwbouw 390 sociale nieuwbouw woningen).
- b. De Ontwikkelaar is verplicht om de start bouw van de eerste woningen (fysieke handeling ten behoeve van de bouw van de woning op basis van een geldende vergunning) binnen 3 jaar na afgifte van de beschikking door het Rijk, uiterlijk 25 april 2027, plaats te laten vinden.
- c. de Ontwikkelaar een maximale inspanning heeft geleverd en niet verwijtbaar niet aan haar verplichtingen onder a of b heeft voldaan en hierdoor de bijdrage van het Rijk komt te vervallen, dan zoeken Partijen samen naar een passende oplossing voor de schade ter hoogte van de bijdrage en alle bijkomende kosten.
- d. de Ontwikkelaar verwijtbaar niet aan haar verplichtingen onder a of b heeft voldaan en hierdoor de bijdrage van het Rijk komt te vervallen, is Ontwikkelaar verplicht de schade ter hoogte van de bijdrage en alle bijkomende kosten, te vergoeden.

Artikel 9 **Uitvoering Bouwplan**

1. Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden dient in overleg met de Gemeente en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar een voorinspectie/een nulmeting/schouw van het aangrenzende bestaande openbaar gebied plaats te vinden.
2. Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden dient voor rekening en risico van de Ontwikkelaar een voorinspectie/een nulmeting (schouw) van de te handhaven woningen binnen het Plangebied en direct aangrenzend aan het Plan gebied plaats te vinden.
3. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door de Ontwikkelaar overleg te worden gevoerd met de afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte, ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegcapaciteiten.

4. 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.
5. De Ontwikkelaar is jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle schade aan de openbare wegen en overige gemeentelijke eigendommen toegebracht door uitvoering van het Bouwplan van Ontwikkelaar. De schade dient op eerste aanzegging van de Gemeente door en voor rekening van de Ontwikkelaar te worden hersteld.
6. Indien er klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden van de Ontwikkelaar zal de Gemeente de Ontwikkelaar terstond informeren en zal de Ontwikkelaar terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
7. De Ontwikkelaar zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met de noodzakelijke maatregelen.
8. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen ten behoeve van de uitvoering van het Bouwplan komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 10 **Beheer Openbare Ruimte en Semi Openbare Ruimte**

1. Het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte zoals aangegeven op **(Bijlage 6)**- Kaart Veranderende Eigendomspositie, is voor rekening van de Gemeente.
2. Beheer en onderhoud van Semi openbare Ruimte binnen het Plangebied is voor rekening van de Ontwikkelaar.
3. In verband met mogelijke aansluiting van de Semi openbare Ruimte op de Openbare Ruimte zal waar nodig overleg worden gevoerd met de Gemeente.

Artikel 11 **Vestiging zakelijke rechten in Openbare Ruimte (ingeval van onverhoopte uitkraging) bij vergunde ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten, WKO.**

1. Indien door de Ontwikkelaar conform vergunning WKO installaties worden geplaatst zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.

De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar.
2. Indien door de Ontwikkelaar conform vergunning overbouwingen worden gerealiseerd buiten of binnen de grenzen van het te bebouwen deel van het Plangebied en derhalve boven de Openbare Ruimte of openbare ruimte of objecten worden geplaatst, zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.

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

Artikel 12 **Grondoverdracht Gemeente aan Ontwikkelaar**

Gemeente en Ontwikkelaar zullen in het kader van deze Overeenkomst een koopovereenkomst sluiten, waarbij de Gemeente aan de Ontwikkelaar verkoopt en de Ontwikkelaar van de Gemeente koopt Grond A, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als **(Bijlage 1)** - Kaart Veranderende Eigendomspositie gehechte tekeningen en tabel, Algemene Verkoopvoorwaarden (Bijlage 2) en de model koopovereenkomst zijn aangehecht als **(Bijlage 8)**. Hierbij wordt door de Partijen gezamenlijk onderzocht op welke fiscaal voordelige manier dit wettelijk mogelijk is en met behoud van de andere uitgangspunten, zoals programmatische, kwalitatieve en financiële afspraken, een en ander zoals verwoord in art. 17.

Artikel 13 **Grondoverdracht Ontwikkelaar aan Gemeente**

1. Gemeente en de Ontwikkelaar zullen in het kader van deze Overeenkomst een koopovereenkomst sluiten, waarbij de Ontwikkelaar aan de Gemeente verkoopt en de Gemeente van de Ontwikkelaar koopt Grond B, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als **(Bijlage 1)** - Kaart Veranderende Eigendomspositie gehechte tekeningen en tabel, Algemene Verkoopvoorwaarden (Bijlage 2) en de model koopovereenkomst zijn aangehecht als **(Bijlage 8)**. Hierbij wordt door Partijen gezamenlijk onderzocht voor eigen rekening en risico op welke fiscaal voordelige manier dit wettelijk mogelijk is en met behoud van de ander uitgangspunten, zoals programmatische, kwalitatieve en financiële afspraken, een en ander zoals verwoord in artikel 17.
2. Indien bij de uiteindelijke verkaveling en situering van het Bouwplan mocht blijken dat de exacte begrenzingen van de gronden A en B 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.

Artikel 14 **Planologische procedure**

1. De Gemeente draagt, met inachtneming van artikel 22 (vrijtekening) van deze Overeenkomst zorg voor het opstellen en in procedure brengen van het te wijzigen Omgevingsplan en het Beeldkwaliteitsplan.
2. De Gemeente draagt, met inachtneming van artikel 22 (vrijtekening) van deze Overeenkomst, zorg voor de spoedige behandeling van de door de Ontwikkelaar ingediende aanvra(a)g(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.
3. 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 de (planologisch besluit) en verlenen van de door de Gemeente te behandelen vergunningen.

4. 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 6 alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en de instructies en verzoeken van de Gemeente volgen.
De Ontwikkelaar levert in ieder geval op eigen kosten de producten ten behoeve van het :
 - a. Omgevingsplan en
 - b. De omgevingsvergunning
5. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen. Waarbij rekening wordt gehouden met de voorwaardelijke verplichtingen die op grond van het Omgevingsplan gelden voor de locatie.
6. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.

Artikel 15 **Reservering Projectspecifieke regelingen**

Parkeren

1. Het is de Ontwikkelaar bekend dat het aantal door de Ontwikkelaar te realiseren parkeerplaatsen wordt bepaald volgens de parkeernorm zoals geldend bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning.

Artikel 16 **Nadeelcompensatie**

1. Een aanvraag om nadeelcompensatie ex. artikel 15.1 Omgevingswet wordt door de Gemeente behandeld conform het bepaalde in afdeling 15.1 Omgevingswet, Titel 4.5 van de Algemene Wet Bestuursrecht/ artikel 4:126 van de Algemene wet bestuursrecht alsmede de Beleidsregel nadeelcompensatie Omgevingswet gemeente Haarlem 2022 zoals vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders bij besluit van 8 maart 2022, in werking getreden 2 januari 2024.

De Gemeente zal de Ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om nadeelcompensatie zoals aangegeven in lid 1.

2. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan nadeelcompensatie het bedrag schriftelijk aan de Ontwikkelaar mededelen.

De Ontwikkelaar verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

Het staat de Ontwikkelaar vrij om met degenen die een aanvraag om nadeelcompensatie hebben ingediend alsnog te onderhandelen over een, in overleg met de Gemeente goed te keuren minnelijke regeling. De Ontwikkelaar betaalt alsdan het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de indiener.

Artikel 17 **Fiscale aspecten Overeenkomst**

1. De Gemeente is bereid mee te denken over een in fiscaal opzicht voor beide Partijen zo voordelig mogelijke uitwerking van de onderscheiden fiscale aspecten van de Overeenkomst, een en ander zo nodig ter instemming voor te leggen aan de wederzijds bevoegde belastingeenheden. Partijen beogen een fiscaal zo gunstig mogelijke uitwerking van de onderscheiden verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien, zoveel mogelijk met inachtneming van de uitgangspunten van deze overeenkomst. Als na het aangaan van deze overeenkomst blijkt dat een aanpassing deze overeenkomst of een gewijzigde uitvoering daarvan tot een gunstiger fiscaal resultaat zou leiden, dan treden Partijen daarover in overleg. Hoewel beide partijen de wens tot fiscale optimalisatie onderschrijven, is voor aanpassing van de overeenkomst of een gewijzigde uitvoering daarvan steeds instemming van beide partijen noodzakelijk.
2. Voor zover de uitwerking voor de Gemeente tot hogere kosten leidt (waaronder ook begrepen een eventueel opgelegde fiscale boete) dan is de Ontwikkelaar ten allen tijde verplicht deze te betalen.

Artikel 18 **Communicatie (over Bouwplan/proces/uitvoering)**

1. Partijen hechten grote waarde, zowel voor als tijdens de realisatie van het Bouwplan, aan een goede, zorgvuldige en eenduidige communicatie met zowel belanghebbenden in de directe omgeving van het Plangebied als met potentiële eigenaars en gebruikers.
2. De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het omgevingsmanagement tijdens het hele traject van voorbereiding en uitvoering van de woningbouw welke moet aansluiten op het omgevingsmanagement van de Openbare Ruimte waar de Gemeente verantwoordelijk voor is. Hieronder valt in ieder geval het zoveel mogelijk trachten te voorkomen van klachten en bij optreden daarvan het zorg dragen voor de afhandeling van deze klachten.

Een en ander conform een door de Ontwikkelaar na overleg met de Gemeente op te stellen Plan van Aanpak Omgevingsmanagement, inclusief een BLVC Plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie), dat ter toetsing aan de Gemeente zal worden voorgelegd.
3. De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de totale projectcommunicatie, alsmede de participatie (informereren en betrekken omgeving) in het kader van de omgevingsvergunning (en).

De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het periodiek op de hoogte brengen en houden van de omwonenden van het Plangebied ten aanzien van de planontwikkeling en de daaruit voortvloeiende bouwwerkzaamheden.
4. De Ontwikkelaar zal hiertoe na overleg met de Gemeente een communicatieplan opstellen met daarin afspraken over de wijze waarop door de Ontwikkelaar tijdens de planrealisatie informatie wordt verstrekt aan derden, en waarin de momenten van de te houden participatie worden vastgelegd. Het Communicatieplan zal ter toetsing aan de Gemeente worden voorgelegd.

5. De Ontwikkelaar is hoofdverantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Plangebied ten aanzien van het Bouwplan. De Gemeente is hoofdverantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Plangebied ten aanzien van de Openbare Ruimte en vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid.
6. Ter verzekering van de communicatie met de omgeving, politiek en belanghebbenden vindt conform het bepaalde in artikel 19 (artikel overlegstructuur) een regelmatig communicatieoverleg tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar.

Artikel 19 **Overlegstructuur**

Partijen hebben elke 4 weken overleg gedurende het totale proces van ontwikkelen en realiseren. Afhankelijk van de fase van het project kan gekozen worden om tussentijds overleggen in te plannen. Partijen hebben de verantwoordelijkheid om de ander te informeren over de voortgang van de ontwikkeling waar zij verantwoordelijk voor is. Ook dienen Partijen elkaar pro-actief te informeren over wijzigingen ten opzichte van de gemaakte afspraken, zoals planning, kwaliteit, programma en financiën. Indien er aanleiding is wordt opgeschakeld naar een overleg met de opdrachtgevers of de stuurgroep (bestuurders).

Artikel 20 **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 21 **Kennisgeving Overeenkomst**

1. Het is Partijen bekend dat deze Overeenkomst een overeenkomst over kostenverhaal betreft als bedoeld in artikel 13.13 lid 1 Omgevingswet en dientengevolge krachtens artikel 16.138 Omgevingswet van (de ter inzage legging van) de Overeenkomst kennis moet worden gegeven.
2. Ter voldoening aan het bepaalde in lid 1 alsmede het bepaalde in artikel 12 van de Bekendmakingswet geven Burgemeester en wethouders van de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze Overeenkomst kennis van de ter inzagelegging volgens de als **(Bijlage 2)** bij deze Overeenkomst gevoegde concepttekst.
3. Op de Overeenkomst is het bepaalde in de Wet Open Overheid 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 22 **Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden**

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot

handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.

2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 23 **Overdracht en inbreng van de Overeenkomst**

1. 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 en het een tot de betreffende Ontwikkelaar behorende vennootschap betreft en een adequate zekerheid wordt verschaft.

Een verleende toestemming laat de aansprakelijkheid van de Ontwikkelaar uit hoofde van deze Overeenkomst jegens de Gemeente onverlet.

Ratio bij dit toestemmingsvereiste is dat de in deze Overeenkomst gemaakte afspraken over de herontwikkeling van het Plangebied door de huidige maar ook toekomstige eigenaren worden nagekomen.

2. De Ontwikkelaar verplicht zich bij juridische eigendomsoverdracht van (een deel van) het Plangebied het in deze Overeenkomst bepaalde op te nemen als voorwaarde bij de eigendomsoverdracht en bovendien als kettingbeding op te nemen in de transportakte teneinde de doorwerking naar eventuele opvolgende juridische eigenaren.

Artikel 24 **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 gedurende maximaal drie maanden met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen, dit ter eigen beoordeling van Gemeente en de Ontwikkelaar. Verslechterde marktomstandigheden zijn altijd voor rekening en risico van de Ontwikkelaar en vallen nadrukkelijk niet onder de werking van dit artikel.
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.
3. Indien het overleg als in lid 1 bedoeld niet tot overeenstemming leidt, heeft iedere partij het recht het niet bereiken van overeenstemming aan te merken als een geschil als bedoeld in artikel 26 van deze Overeenkomst.

Artikel 25 **Niet nakoming en Ontbinding**

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

Ingeval een der Partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen zal dit schriftelijk aan die partij worden medegedeeld.

Partijen zullen vervolgens gedurende maximaal een maand overleg voeren of de tekortschietende partij alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen. Deze termijn hoeft niet in acht te worden genomen als de bijzondere omstandigheden dit vergen. Indien na deze termijn nog steeds niet aan de verplichtingen wordt voldaan zullen Partijen handelen als in het Burgerlijk Wetboek boek 6 is bepaald.

Artikel 26 **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 27 **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 Raad van Commissarissen (RvC) van Ontwikkelaar en (voor zover vereist) de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De instemmingen c.q. goedkeuringen als hiervoor bedoeld gelden 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 28 **Einde van de Overeenkomst**

Deze Overeenkomst eindigt indien de Ontwikkelaar en de Gemeente de uit deze Overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en alle verplichtingen volgend uit deze Overeenkomst - alsmede alle daarmee daaruit voortvloeiende en/of samenhangende overeenkomsten - zijn nagekomen.

Artikel 29 **Planning en fasering**

1. Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een Planning opgesteld welke als **(Bijlage 12)** Planning Molenwijk Noord Waddenbuurt deel uitmaakt van deze Overeenkomst.
2. Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de Planning te volgen en zijn zich bewust van de verplichting uit de Woningbouwimpuls subsidie om binnen 3 jaar na toekenning van de subsidie te starten met bouwen.
3. 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.
4. Partijen volgen het Faseringsplan **(Bijlage 4)** zoals deze door Partijen gezamenlijk is opgesteld en gedurende de ontwikkeling en realisatie van toepassing is.

Artikel 30 **Domiciliekeuze**

Ter van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

de Gemeente	De Ontwikkelaar
Stadhuis	
Grote Markt 2	Rijksweg 347
2011 RD Haarlem	1991 AB Velserbroek

Artikel 31 **Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem	De Ontwikkelaar
------------------	-----------------

Datum.....	Datum:.....
------------	-------------