

**CONCEPT  
SAMENWERKINGSOVEREENKOMST  
KONINGSTRAAT/SPOORSTRAAT  
DEN HELDER**

Gemeente Den Helder

-

Woningstichting Den Helder

**INHOUD**

Artikel 1. Definities	3
Artikel 2. Doel van de Overeenkomst	4
Artikel 3. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten	4
Artikel 4. Financiële uitgangspunten	6
Artikel 5. Acties korte termijn	7
Artikel 6. Programma en planuitwerking	8
Artikel 7. Uitwerking samenwerkingsmodel/uitvoeringsmodel	9
Artikel 8. Publiekrechtelijke medewerking	11
Artikel 9. Vervolgovereenkomst	12
Artikel 10. Communicatie	12
Artikel 11. Projectorganisatie	13
Artikel 12. Planning	13
Artikel 13. Duur en beëindiging van de Overeenkomst	14
Artikel 14. Overdracht contractpositie	15
Artikel 15. Geschillen	15
Artikel 16. Opschortende voorwaarde inbreng en investeringen	15
Artikel 17. Slotbepalingen	15
Artikel 18. Bijlagen	16

## ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Den Helder, ten deze op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester Koen Schuiling, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van **<datum>**,  
- hierna te noemen 'de Gemeente'  
en
2. De stichting Woningstichting Den Helder, gevestigd aan de Middenweg 159 te Den Helder, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 37030636, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde directeur-bestuurder Robbert Waltmann,  
- hierna te noemen: "WSDH"

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

## OVERWEGINGEN

- A. De Gemeente is reeds geruime tijd bezig met de uitwerking van plannen om haar binnenstad een kwaliteitsimpuls te geven en de leefbaarheid te verbeteren. Dit heeft er toe geleid dat de Gemeente op 16 september 2008 het Uitwerkingsplan Stadshart heeft vastgesteld (**bijlage 1**). Dit Uitwerkingsplan Stadshart is in 2014 op hoofdlijnen herbevestigd in het Ambitiedocument Huiskamer van de Stad (**bijlage 2**).
- B. In het kader van de gewenste kwaliteitsimpuls in de binnenstad is het gemengde woon-winkelgebied Koningstraat-Spoorstraat-Californiëstraat een bijzonder aandachtspunt, vanwege de stedenbouwkundige kwaliteitsproblemen en leefbaarheidsproblemen die er in dat gebied spelen. Dit gebied hierna te noemen 'het Projectgebied' is weergegeven op de kaart die als **bijlage 3** bij deze Overeenkomst is gevoegd.
- C. Voornoemde problemen zijn in het bijzonder gebleken uit een leefbaarheidsonderzoek dat de Gemeente heeft laten uitvoeren. Daaruit is gebleken dat de leefbaarheid in het Projectgebied Koningstraat/Spoorstraat/Californiëstraat onder druk staat, onder meer van wege de aldaar spelende coffeeshop problematiek. De rapportage van het leefbaarheidsonderzoek is als **bijlage 4** bij deze Overeenkomst gevoegd.
- D. Gelet hierop heeft de Gemeente WSDH als strategische samenwerkingspartner en vastgoedeigenaar in het Projectgebied benaderd met het voorstel om hun ontwikkelkracht te bundelen teneinde voornoemde kwaliteitsimpuls ook daadwerkelijk tot stand te kunnen brengen in het Projectgebied.
- E. Partijen hebben beide substantiële eigendomsposities binnen het Projectgebied. De eigendomsposities zijn eveneens weergegeven op de kaart van bijlage 3.
- F. WSDH heeft de Gemeente aangegeven zich eveneens bewust te zijn van de urgentie om de problematiek in het Projectgebied aan te pakken. Hierop zijn Partijen met elkaar in overleg getreden over een mogelijke samenwerking teneinde afspraken te maken over hoe hun ontwikkelkracht zo effectief mogelijk te bundelen. De rol-, taak- en risicoverdeling daarbij, alsmede de optimale samenwerkingsvorm daarbij dienen zij nog nader uit te werken, waarbij het kader van de nieuwe Woningwet een belangrijk aandachtspunt vormt.
- G. Het gezamenlijke doel van Partijen om de gewenste kwaliteitsimpuls te creëren is om in het Projectgebied een transformatie tot stand te brengen naar een hoogwaardig gebied met primair een woonfunctie. Deze herontwikkeling zal hierna ook worden aangeduid als 'het Project'.
- H. Partijen zijn zich er van bewust dat de uitvoering van het Project gepaard gaat met een substantiële onrendabele top, waar in gezamenlijkheid een oplossing voor moet worden gevonden. Gelet op deze onrendabele top, de substantiële eigendomsposities van Partijen in het Projectgebied, de positieve resultaten van eerdere samenwerkingen, alsmede de afwezige interesse van commerciële marktpartijen, achten zij het vooralsnog niet opportuun om een marktpartij te betrekken bij het Project.

- I. Er is reeds een schetsontwerp vervaardigd voor het Projectgebied door West8 (**bijlage 6**), welk schetsontwerp als referentie richtinggevend is voor de verdere planuitwerking voor het Projectgebied, indien de besluitvorming daartoe leidt. Dit schetsontwerp beschouwen Partijen als een referentie, aangezien het nadere afstemming en uitwerking behoeft.
- J. Het Project is tevens een belangrijk onderdeel binnen de Woonvisie die de Gemeente momenteel in voorbereiding heeft. Op basis van de Woonvisie zal de Gemeente prestatieafspraken met WSDH gaan maken, gezien het grote bezit van WSDH in het gebied en de voorziene onrendabele top. De onderhavige samenwerkingsovereenkomst loopt daar reeds op vooruit voor het Projectgebied.
- K. De doelstelling en hoofdlijn van het Project passen binnen het vigerende bestemmingsplan, echter op een aantal technische onderdelen van het Project is nog een nadere uitwerking/afwijking van het bestemmingsplan wenselijk. Dit betreft met name het voor een aantal panden (op de begane grond) bieden van een ruimere woonbestemming. Indien Partijen sluitende afspraken weten te maken over de uitvoering van het Project is de Gemeente bereid om de voor het Project benodigde planologische besluiten te initiëren.
- L. Partijen wensen hun samenwerking en de daaraan verbonden voorwaarden verder uit te werken en schriftelijk vast te leggen in de onderhavige samenwerkingsovereenkomst, hierna te noemen "de Overeenkomst".

## VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

### Artikel 1. Definities

In deze Overeenkomst worden de navolgende definities gehanteerd, welke definities met een hoofdletter worden geschreven. Deze definities worden zowel in enkelvoud als meervoud gebruikt:

<u>Artikel:</u>	Een artikel behorend tot deze Overeenkomst.
<u>Openbare Ruimte:</u>	De in het Projectgebied gelegen gronden die niet voor uitgifte beschikbaar en bestemd zijn en waarop voorzieningen van openbaar nut worden gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, een en ander zoals aangeduid op de kaart van <b>bijlage 3</b> . De Openbare ruimte krijgt na oplevering een openbaar karakter in de zin van de APV, WWV en/of de Wegenwet. Daar waar in deze Overeenkomst wordt gesproken van de inrichting, realisatie of aanleg van de Openbare Ruimte, dient daaronder tevens de realisatie van voornoemde voorzieningen van openbaar nut te worden verstaan.
<u>Niet-Daeb vastgoed</u>	Het vastgoed dat niet bedoeld is om verhuurd te worden als woningruimte tegen een huurprijs lager dan de huur liberalisatiegrens, welk vastgoed zowel woningen als commerciële ruimten omvat.
<u>Partijen:</u>	De Gemeente en WSDH.
<u>Planning:</u>	De planning als bedoeld in Artikel 12.
<u>Projectgebied:</u>	Het gebied dat aan de noordzijde wordt begrensd door de Loodsgracht, aan de oostzijde door de Hoogstraat/Molenstraat, aan de zuidzijde door de Spoorstraat en aan de westzijde door de Prins Hendriklaan. Dit gebied is als zodanig weergegeven op de kaart van september 2016 van <b>bijlage 3</b> .
<u>Project:</u>	De door de tijd begrensde gebiedsontwikkeling om de plannen voor de transformatie van het Projectgebied naar een woningbouwgebied en de bijbehorende Openbare Ruimte te ontwikkelen en realiseren, alsmede de daarvoor benodigde grond- en vastgoedtransacties te effectueren, een en ander zoals beschreven in de onderhavige Overeenkomst. Het Project kan bestaan uit een aantal nader uit te definiëren elkaar in de tijd opvolgende deelprojecten/deelontwikkelingen.
<u>Projectorganisatie:</u>	De organisatie als bedoeld in Artikel 11.
<u>Samenwerkingsentiteit:</u>	Het juridische vehikel dat Partijen inrichten om hun verdere samenwerking aan-

Overeenkomst: gaande het Project vorm te geven.  
Deze samenwerkingsovereenkomst Koningstraat-Spoorstraat, op basis waarvan de samenwerkingsmogelijkheden en -vorm worden onderzocht en tegelijkertijd daarop vooruitlopend kan worden gestart met het project.

## Artikel 2. Doel van de Overeenkomst

Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen om te komen tot een uitvoeringsmodel voor hun samenwerking aangaande het Project – in het bijzonder de juridische en financiële voorwaarden daarbij – waaronder in ieder geval:

- a. de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
  - b. de op korte termijn uit te voeren acties, zowel in fysieke als in financiële zin;
  - c. de verdere ontwikkeling van de plannen voor het Projectgebied tot een integraal stedenbouwkundig plan op VO niveau dat bestaat uit diverse concrete deelproducten zoals nader uitgewerkt in Artikel 6 lid 2;
  - d. het onderzoeken van het meest geschikte uitvoerings-/samenwerkingsmodel en de (financiële/fiscale) randvoorwaarden daarbij;
  - e. het publiekrechtelijk faciliteren van de plannen door de Gemeente, omvattende in ieder geval het tot stand brengen van een planologisch besluit conform de Wro, alsmede de vergunningenprocedures waarvoor de Gemeente bevoegd gezag is;
  - f. de totstandkoming van een vervolgovereenkomst, waarin onder meer de oprichting van een samenwerkingsentiteit en de uitvoering van de op basis van deze Overeenkomst tot stand gebrachte plannen in de vorm van een business case worden geregeld;
  - g. de wijze van samenwerking tot het moment dat een samenwerkingsentiteit is opgericht;
  - h. de planning en fasering van het Project;
- een en ander conform hetgeen zoals overeengekomen in de onderhavige Overeenkomst.

## Artikel 3. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten

- 3.1 De Gemeente neemt met het aangaan van deze Overeenkomst de volgende rol, taken en risico's op zich:
- a. De Gemeente denkt vanuit haar publiekrechtelijke positie en binnen haar publiekrechtelijke kader mee over de planuitwerking voor het Projectgebied;
  - b. De Gemeente is bereid om zich voor haar eigen rekening en risico maximaal in te spannen om de uitplaatsing van coffeeshops in het Projectgebied te bevorderen. Indien het Project niet tot uitvoering kan komen als gevolg van het feit dat de coffeeshops niet uitgeplaatst kunnen worden, geldt de afspraak zoals die tot stand komt op basis van Artikel 9 lid 2 sub c;
  - c. De Gemeente verleent planologische en publiekrechtelijke medewerking aan het Project, onverminderd de publiekrechtelijke positie van de Gemeente als omschreven in Artikel 3 leden 5 en 6;
  - d. De Gemeente heeft onroerend goed beschikbaar in het Projectgebied en is bereid die in te brengen in de samenwerking, te beginnen met de panden aan de Koningsdwarstraat;
  - e. De Gemeente is bereid om financiële middelen in het Project c.q. de samenwerking te investeren, met name in de herinrichting van de Openbare Ruimte.
- 3.2 WSDH neemt met het aangaan van deze Overeenkomst de volgende rol, taken en risico's op zich:
- a. WSDH heeft een trekkersrol bij de ontwikkeling en realisatie van alle vastgoedplannen voor het Projectgebied;
  - b. WSDH is bereid te investeren in de benodigde verwerving van vastgoed in het Projectgebied voor haar rekening en risico op zich te nemen;

- c. WSDH is bereid haar onroerend goed in het Projectgebied in te brengen in de samenwerking.
- 3.3 Bij de uitvoering van deze Overeenkomst geldt als uitgangspunt de inhoud van de volgende documenten:
1. De Woonvisie in Den Helder kan meer (2016), indien en zodra gereed;
  2. Leefbaarheidsonderzoek Koningstraat (2015) (**bijlage 4**);
  3. Stadshart Den Helder – Huiskamer van de Stad, Ambitiedocument 2014-2018, maart 2015 (**bijlage 2**);
  4. Bestemmingsplan Stadshart-Centrum (2010), de inhoud daarvan genoegzaam bij Partijen bekend;
  5. Uitwerkingsplan Stadshart (2008), (**bijlage 1**);
  6. Schetsontwerp West8 april 2016 (**bijlage 6**);
- 3.4 Voorts gelden, naast de inhoud van de in het vorige lid genoemde documenten, de volgende planinhoudelijke uitgangspunten voor het Project:
- a. Het verbeteren van de leefbaarheid in het Projectgebied en het geven van een kwaliteitsimpuls aan de binnenstad van Den Helder zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de samenwerking tussen Partijen en de uitvoering van het Project;
  - b. De Overeenkomst (en een eventuele daaruit voortvloeiende vervolgovereenkomst) heeft – onverminderd de eventuele toekomstige mogelijkheden voor uitbreiding – nadrukkelijk louter betrekking op het Projectgebied;
  - c. Partijen streven naar het meer en beter verspreiden van horecaondernemingen over het Projectgebied en zien niet-geclusterde horeca als niet belemmerend voor de uitvoering van het Project;
  - d. Partijen zijn het erover eens dat de uitvoering van het Project in stappen dient te geschieden, in die zin dat verschillende deelontwikkelingen/deelprojecten elkaar chronologisch op een logische wijze opvolgen;
  - e. Bij het selecteren van de voor het Project benodigde ontwikkelende en uitvoerende Partijen hanteren c.q. respecteren Partijen te allen tijde de principes zoals voortvloeiend uit de Aanbestedingswet. Partijen treden te allen tijde gezamenlijk op bij de selectie van een partij en selecteren bij voorkeur meervoudig onderhands, tenzij een openbare aanbesteding verplicht is of een Partij gemotiveerd onderbouwd waarom een enkelvoudig onderhandse selectie opportuun is. Indien het tot een vervolgovereenkomst komt, maken Partijen daarin nadere afspraken over hoe zij met selectie en aanbesteding omgaan;
  - f. In geval van gefaseerde ontwikkeling en uitvoering van het Project bezien Partijen in onderling of het verstandiger is om één partij voor het totaal te contracteren of dat er per deelproject/deelontwikkeling een andere partij kan worden geselecteerd, waarbij in ieder geval een helder onderscheid wordt gemaakt tussen zaken waarvoor een ontwikkelaar is benodigd en zaken waarvoor een bouwer/aannemer is benodigd;
  - g. Voor de woningbouwontwikkeling is een nader te bepalen/onderzoeken optimale mix van sociale woningbouw en vrije sector woningbouw het streven. Ten aanzien van de vrije sector woningen is verkoop het uitgangspunt;
  - h. Het in het vorige lid genoemde Schetsontwerp van West8 betreft geen vaststaand kader, maar dient te worden beschouwd als referentie die richtinggevend is voor de verdere planuitwerking voor het Projectgebied.
- 3.5 Het aangaan van de onderhavige Overeenkomst laat onverlet dat de Gemeente gehouden is om de Europese regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun, in het bijzonder de Aanbestedingswet en de artikelen 107 en 108 van het VWEU na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten en kan er nimmer toe leiden dat de Gemeente kosten- en/of schadevergoe-

- ding is verschuldigd aan WSDH.
- 3.6 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst – en eventuele vervolgovereenkomsten – is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen hiernaar eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst – en/of eventuele vervolgovereenkomsten.
- 3.7 WSDH behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst – en eventuele vervolgovereenkomsten – is bepaald volledig haar bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden zoals voortvloeiend uit de Woningwet. Dit houdt in, dat er van de zijde van WSDH geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen hiernaar eist, dat WSDH (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst – en/of eventuele vervolgovereenkomsten.
- 3.8 Indien op enig moment mocht blijken dat (een deel van) hetgeen Partijen in deze Overeenkomst zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, komen Partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing van deze Overeenkomst dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zo veel als mogelijk de geest van de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen Partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.

#### **Artikel 4. Financiële uitgangspunten**

- 4.1 De door Partijen ter uitvoering van de Overeenkomst te maken externe (voorbereidings-/plan)kosten – behoudens de kosten/investeringen die Partijen doen op grond van het in Artikel 5 bepaalde, waarvoor de daar opgenomen afwijkende afspraken gelden – worden door Partijen gelijkelijk (50%-50%) gedeeld, tenzij schriftelijk anders overeengekomen tussen Partijen, daaronder begrepen afwijkende afspraken in de Overeenkomst. Partijen rekenen aan het einde van elk kalenderkwartaal de betaalde externe kosten met elkaar af op basis van een factuur gericht aan de Partij die minder dan 50% van het totaal van de in dat kwartaal gemaakte externe kosten heeft voldaan, waarbij de hoogte van die factuur zodanig is dat die Partij over het betreffende kwartaal evenveel heeft meebetaald aan de externe kosten als de andere Partij. Voor het overige draagt ieder der Partijen zijn eigen interne (apparata's)kosten. Onder de in dit artikellid bedoelde kosten worden niet verstaan de voorgenomen investeringen van Partijen zoals uitgewerkt in lid 2 en lid 3 van dit Artikel 4, welke worden uitgewerkt in een business case.
- 4.2 Indien het tot een vervolgovereenkomst als bedoeld in Artikel 9 komt, is de Gemeente bereid om onder de daarin uit te werken voorwaarden de volgende (financiële) middelen in te brengen in de samenwerking c.q. het Project:
- De in de Kadernota 2017 – 2020, zoals vastgesteld op 15 juni 2016, mede ten behoeve van de Koningstraat/Spoorstraat geormerkte bedragen, te weten voor 2017 een bedrag ter hoogte van € 300.000,- en voor 2018 een bedrag ter hoogte van € 550.000,-, zijnde een reservering voor de historische voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst gemaakte plankosten;
  - De reservering ter hoogte van € 831.000,-, te verminderen met de inmiddels gedane uitgaven die de Gemeente heeft gedaan voor de herinrichting c.q. opwaardering van de Openbare Ruimte van het Anton Pieckplein, onder de voorwaarde dat de ondernemers/eigenaren die gevestigd zijn aan dat plein zelf de herontwikkeling van hun panden ter hand nemen;
  - De Gemeente is bereid geen exploitatiebijdragen in de zin van de Wet ruimtelijke ordening in rekening te brengen voor het nemen van een planologisch besluit ten behoeve

- van het Project;
- d. De gemeentelijke eigendommen in het Projectgebied.
- 4.3 Indien het tot een vervolgovereenkomst als bedoeld in Artikel 9 komt, is WSDH bereid om onder de daarin uit te werken voorwaarden de volgende (financiële) middelen in te brengen in de samenwerking c.q. het Project:
- a. De eigendommen van WSDH in het Projectgebied;
- 4.4 Partijen zijn zich er van bewust dat het Project waarschijnlijk een onrendabele top kent en voelen zich daar gezamenlijk verantwoordelijk voor. Gelet hierop zijn zij beiden voornemens op een nader uit te werken, bij hun rol en positie passende wijze een bijdrage te leveren aan het afdekken van die onrendabele top. Ten aanzien van het afdekken van de onrendabele top verkennen Partijen twee hoofdscenario's, waarbij scenario a het voorkeursscenario van Partijen is:
- a. WSDH kan de onrendabele top die het Project naar verwachting kent voor haar rekening te nemen, indien en voor zover die de gezamenlijke inbreng van Partijen te boven gaat;
- b. Partijen kunnen op basis van 50%-50% in de kosten, opbrengsten, risico's en onrendabele top van het Project delen.
- 4.5 De Gemeente doet al haar financiële bijdragen in/aan het Project op basis van een revolving karakter. Dat houdt in dat de Gemeente nimmer meer inbrengt dan conform de business case strikt noodzakelijk is en dat de Gemeente een deel van haar inbreng kan terugkrijgen in geval van onverwachte positieve resultaten.
- 4.6 De Gemeente zal – onverminderd het in Artikel 4 lid 4 bepaalde – niet risicodragend participeren in de opstalexplotatie die onderdeel uitmaakt van het Project. De financiële bijdragen die de Gemeente aan het Project doet dienen hoofdzakelijk ten goede te komen aan de herinrichting en opwaardering van de Openbare Ruimte in het Projectgebied.
- 4.7 De onroerende zaken die Partijen voornemens zijn in het kader van de beoogde samenwerking in te brengen zullen als input voor de planuitwerking als bedoeld in Artikel 6 zo spoedig mogelijk na het sluiten van deze Overeenkomst gewaardeerd worden door een door Partijen gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijke deskundige.
- 4.8 Partijen zullen het Project zodanig uitvoeren dat met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving een fiscaal en juridisch zo gunstig mogelijke positie voor Partijen ontstaat.
- 4.9 Partijen zullen zich zowel ieder voor zich als gezamenlijk maximaal inspannen om subsidies te verkrijgen ten behoeve van het Project.

#### **Artikel 5. Acties korte termijn**

- 5.1 Partijen zijn het erover eens dat de urgentie binnen het Projectgebied dusdanig is dat zij zo spoedig mogelijk na het sluiten van deze Overeenkomst – gelijktijdig met de verdere planuitwerking en de scenariostudie naar een samenwerkingsmodel als in de volgende Artikelen uitgewerkt – reeds een aanvang dienen te maken met de uitvoering van een aantal onderdelen van het Project.
- 5.2 Gelet hierop verplicht WSDH zich met de ondertekening van deze Overeenkomst tot maximale inspanning om het nog niet bij Partijen in eigendom zijnde vastgoed in het Projectgebied voor eigen rekening en risico te verwerven, indien en voor zover Partijen dat vastgoed nodig achten voor de uitvoering van het Project. Daarnaast verplicht de Gemeente zich met het aangaan van deze Overeenkomst tot een maximale inspanning om voor eigen rekening en risico te bevorderen dat de coffeeshops in het Projectgebied worden uitgeplaatst en een afname van de clustering van horeca wordt bevorderd.
- 5.3 Naast de in het vorige lid omschreven inspanningsverplichtingen, starten Partijen zo spoedig mogelijk na het sluiten van deze Overeenkomst – vooruitlopend op de uitkomsten van de planuitwerking en scenariostudie zoals uitgewerkt in de volgende Artikelen – met de ontwikkeling en uitvoering van de volgende fysieke onderdelen van het plan:



- a. De gezamenlijke herontwikkeling/renovatie van de bij de Gemeente in eigendom zijnde woningen in de Koningsdwarsstraat;
  - b. De gezamenlijke ontwikkeling en realisatie van de bij WSDH in eigendom zijnde braakliggende bouwkaavel, indien en zodra er uitzicht is op de uitplaatsing van de tegenovergelegen coffeeshop.
- 5.4 Partijen komen overeen dat zij de uiteindelijke financiële consequenties van hun handelen conform het in het vorige leden bepaalde zo veel als redelijkerwijs mogelijk zullen inbrengen in de samenwerking, indien het tot een samenwerkingsentiteit als bedoeld in Artikel 7 komt. De wijze en omvang van deze inbreng zullen Partijen nader uitwerken, waarbij de hoogte van de inbrengwaarden van het vastgoed tevens een rol spelen. Komt het uiteindelijk niet tot een samenwerkingsentiteit, dan maken Partijen nadere schriftelijke afspraken over hoe om te gaan met deze financiële consequenties, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:
- a. De externe studie-/plankosten die gepaard gaan met het in lid 3 bepaalde worden alsdan door Partijen gelijkmatig (50%-50%) gedeeld;
  - b. De grondexploitatiekosten-/risico's die samenhangen met het in lid 3 bepaalde zijn alsdan voor rekening van de Gemeente;
  - c. De opstalexploitatiekosten-/risico's die samenhangen met het in lid 3 bepaalde zijn alsdan voor rekening van WSDH.
- 5.5 In het kader van de op korte termijn conform het in dit Artikel bepaalde uit te voeren acties stellen Partijen na de totstandkoming van deze Overeenkomst de volgende financiële/fysische middelen beschikbaar:
- a. Gemeente: beëindigt zo spoedig mogelijk de overeenkomsten met de bewoners van de bij de Gemeente in eigendom zijnde woningen in de Koningsdwarsstraat, houdt deze in eigendom doch stelt deze beschikbaar voor herontwikkeling en financiert de planvoorbereidingskosten voor deze herontwikkeling voor;
  - b. WSDH: houdt de braakliggende kavel in eigendom, doch stelt deze beschikbaar voor herontwikkeling en financiert de planvoorbereidingskosten voor deze herontwikkeling voor.

## Artikel 6. Programma en planuitwerking

- 6.1 Ten behoeve van de planuitwerking voor het Projectgebied, hanteren Partijen mede op basis van het stedenbouwkundige schetsontwerp van **bijlage 6** de volgende uitgangspunten voor het programma voor het Projectgebied:
- a. Bevordering vrijwillige uitplaatsing/vertrek van horecaondernemingen en het omzetten van daardoor vrijvallende panden naar woningen, in combinatie met het handhaven/inpassen van niet geclusterde retail/horeca die passend is in een woonstraat. Uiteindelijk dient dit te resulteren in een evenwichtige, passende mix van wonen kleine retail/horeca;
  - b. Bevorderen van de herontwikkeling/renovatie van de bestaande, niet bij de Gemeente in eigendom zijnde woningen in de Koningsdwarsstraat, waarbij zowel renovatie als sloop/nieuwbouw een mogelijkheid is;
  - c. Ontwikkeling van een bij de Gemeente in eigendom zijnde braak liggende nieuwbouwlocatie gelegen tussen de Koningstraat, de Oostslootstraat en de Prins Hendriklaan tot een gebied met een evenwichtige, passende balans tussen woningen en/of groenvoorzieningen/park;
  - d. Ontwikkeling van een bij WSDH in eigendom zijnde braak liggende nieuwbouwlocatie gelegen tussen de bestaande panden van de Koningstraat tot woningbouwlocatie;
  - e. Ten aanzien van de in het kader van de voorgaande punten te ontwikkelen woningbouw onderzoeken Partijen wat de optimale mix is tussen sociale woningbouw en vrije sector woningbouw enerzijds en tussen koop en huur anderzijds;
  - f. De herinrichting van de bijbehorende Openbare Ruimte en infrastructuur, waaronder in

- ieder geval de herinrichting van het Anton Pieckplein.
- 6.2 Partijen werken de plannen voor het voornoemde programma op basis van het stedenbouwkundig schetsontwerp en met inachtneming van de in de voorgaande twee Artikelen neergelegde uitgangspunten in gezamenlijkheid binnen de Projectorganisatie uit tot een integraal Voorlopig Ontwerp. Voornoemd Voorlopig Ontwerp omvat in ieder geval de volgende deelproducten:
- a. een duidelijke afbakening van het Projectgebied, waarbij nadrukkelijk de mogelijkheid bestaat om af te wijken van de kaart van bijlage 3, met de daarbinnen voorziene deelontwikkelingen/deelprojecten;
  - b. een Stedenbouwkundig Plan, inclusief een inrichtingsplan Openbare Ruimte (inclusief situering parkeervoorzieningen), inclusief ontwikkelingsvisie, alsmede een toelichting op een en ander;
  - c. een toets op beeldkwaliteitsaspecten door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de supervisor van de Gemeente;
  - d. het definitieve programma, inclusief markttechnische/economische onderbouwing daarvan;
  - e. een bijbehorende transparante grond- en vastgoedexploitatieopzet op basis van een open kostenbegroting;
  - f. een business case, inclusief financieringsplan, waarin is uitgewerkt welke financiële bijdragen van Partijen op welk moment nodig zijn, welke eventuele externe financiering benodigd is, en een bandbreedte voor de verwachte onrendabele top van het Project. In het bijzonder wordt ten aanzien van dit punt onderzocht of en zo ja hoe de lopende lening van de Gemeente aan WSDH bij dit vraagstuk kan worden betrokken en welke mogelijkheden de Gemeente al dan niet heeft om externe financiering aan te trekken ten behoeve van het Project;
  - g. een ontwikkelings- en aanbestedingsstrategie;
  - h. een verwervingsstrategie en –plan;
  - i. een uitplaatsingsstrategie en –plan;
  - j. een plan van aanpak voor de realisatiefase, inclusief planning en fasering voor de uitvoering;
  - k. een communicatieplan;
  - l. de voor de afwijking/herziening van het bestemmingsplan benodigde planologische onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing.
- 6.3 De resultaten van de planvorming zullen door Partijen binnen de Projectorganisatie worden getoetst aan de in deze Overeenkomst vastgelegde uitgangspunten en randvoorwaarden. Zonder Partijen het binnen de Projectorganisatie het eens zijn geworden over het Voorlopig Ontwerp zullen zij dit ieder voor zich vaststellen. Ieder der Partijen heeft daarbij zijn eigen, autonome beoordelings-/afwegingskader.
- 6.4 Indien één of beide Partijen niet tot vaststelling van het Voorlopig Ontwerp komt, dan heeft de Projectorganisatie zes maanden de tijd om tot zodanige aanpassingen van de betreffende plannen te komen dat alsnog vaststelling door beide Partijen kan plaatsvinden.

## **Artikel 7. Uitwerking samenwerkingsmodel/uitvoeringsmodel**

- 7.1 Naast en gelijktijdig met de in het vorige Artikel bedoelde planuitwerking voeren Partijen gezamenlijk binnen de Projectorganisatie een scenariostudie uit naar de vanuit het perspectief van beide Partijen meest geëindigde samenwerkingsvorm c.q. samenwerkingsmodel. Deze studie loopt in tijd en besluitvorming parallel aan de planuitwerking.
- 7.2 Partijen hanteren de volgende uitgangspunten bij de voornoemde scenariostudie:
- a. Partijen onderzoeken in ieder geval de mogelijkheden en voor- en nadelen van de vormgeving van hun samenwerking/uitvoeringsmodel als wijkontwikkelingsmaatschappij

("WOM");

- b. Het samenwerkingsmodel richt zich louter op het Projectgebied en is louter bedoeld als samenwerking tussen de Gemeente en WSDH, doch dient dusdanig flexibel te zijn dat het niet uitgesloten is dat in de toekomst een eventuele uitbreiding van de samenwerking in termen van uitbreiding van het aantal samenwerkingspartners als in termen van een uitbreiding van het Projectgebied mogelijk zou zijn indien dat te zijner tijd opportuun zou zijn;
- c. Het samenwerkingsmodel dient bij voorkeur zodanig te worden ingericht dat sprake is van gedifferentieerde risiconeming en gedifferentieerde zeggenschap, waarbij deze zaken niet gelijk op hoeven te lopen;
- d. Bij de verdeling van de zeggenschap binnen de samenwerking sluiten Partijen zo veel mogelijk aan bij hun rol- en taakverdeling en zoeken zij naar de juiste balans tussen besluiten die bij meerderheid worden genomen en besluiten die bij unanimitieit dienen te worden genomen. Er dient duidelijk bepaald te worden welke Partij voor welke soorten besluiten een 'vetorecht' c.q. doorslaggevende stem heeft;
- e. Partijen brengen in beginsel al hun onroerend goed in het Projectgebied in de samenwerking;
- f. Partijen brengen in beginsel de door hen beoogde financiële middelen volledig in in de samenwerking;
- g. Partijen krijgen in beginsel naar rato van hun inbreng van onroerend goed en financiën een financieel aandeel in de samenwerking;
- h. De samenwerking wordt in beginsel de opdrachtgevende en risicodragende partij voor het Project;
- i. Ten aanzien van de onrendabele top worden in de scenariostudie de twee varianten als beschreven in Artikel 4 lid 4 met elkaar vergeleken;
- j. De samenwerking dient over een dagelijks bestuur en over een algemeen bestuur te beschikken, teneinde het juiste evenwicht te creëren tussen de praktische/effectieve besluitvorming enerzijds en de strategische/kaderstellende besluitvorming anderzijds.

7.3 Met inachtneming van de in het vorige lid genoemde uitgangspunten onderzoeken Partijen de volgende elementen van de mogelijke samenwerkingsmodellen:

- a. Daadkracht/effectiviteit;
- b. Behouden van de relatie met de eigen organisaties van Partijen;
- c. Vennootschapsrechtelijke eigenschappen;
- d. Mogelijkheden verdeling zeggenschap, risico's en financiële participatie ten aanzien van tempo, volgorde en fasering van het project;
- e. Inpasbaarheid binnen de regelgeving van de Woningwet, in het bijzonder aangaande de ontwikkeling van Niet-Daeb vastgoed;
- f. Inpasbaarheid binnen de regelgeving van de Gemeentewet, waarbij het uitgangspunt is dat de provincie moet kunnen instemmen met de oprichting door en participatie van de Gemeente;
- g. Aanbestedings- en staatssteunrechtelijke aspecten;
- h. Fiscaliteit, onder meer op het gebied van BTW, Overdrachtsbelasting en Vennootschapsbelasting;
- i. Flexibiliteit/aanpasbaarheid;
- j. Risicobeperking/aansprakelijkheid;
- k. Financierbaarheid.

7.4 Onverminderd het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde, onderzoeken Partijen (zonder daarbij limitatief te zijn) in ieder geval (zonder voorkeur) de volgende samenwerkingsmodellen:

1. Oprichting WOM: Partijen brengen hun vastgoed en gronden op een fiscaal gunstige wijze in, in een aparte entiteit/rechtspersoon. Door eigendommen in één hand te brengen bij een aparte rechtspersoon ontstaat een gemeenschappelijk eigendom, waarbij risico, winst en verlies volgens een nader te bepalen verdeelsleutel tussen Partijen worden verrekend. Ook een derde partij kan eventueel onder nader te bepalen participeren in de

WOM;

2. Samenwerking bij overeenkomst: Partijen sluiten een samenwerkings- en realisatieovereenkomst. De Gemeente beperkt zich hierbij tot haar publiekrechtelijke taak, te weten de grondexploitatie en WSDH richt zich op de opstalexloitatie. Er is sprake van gescheiden verantwoordelijkheden en er ontstaat geen gemeenschappelijk eigendom;
3. Sluiten 'turn key' overeenkomst: WSDH is de verantwoordelijke Partij. Zij maakt afspraken met de Gemeente en voert deze voor eigen rekening en risico uit. De publieke taken van de Gemeente blijven buiten deze overeenkomst.

De nadruk bij het onderzoeken van voornoemde modellen ligt op het onderzoeken van de financieringsmogelijkheden ervan en op de bruikbaarheid ervan gelet op de regelgeving van de Woningwet, in het bijzonder aangaande de ontwikkeling van Niet-Daeb vastgoed.

- 7.5 Op basis van voornoemde uitgangspunten en voornoemde te onderzoeken elementen werken Partijen in een rapportage minimaal drie scenario's/varianten op hoofdlijnen uit, waarbij zij de voor- en nadelen daarvan tegen elkaar afzetten en een rangorde aanbrenge(n) tussen de scenario's/varianten.
- 7.6 Gelijktijdig met de besluitvorming over de in het vorige Artikel bedoelde planuitwerking vindt intern bij Partijen besluitvorming plaats over de uitkomsten van de scenariostudie naar het meest geschikte samenwerkingsmodel. Ieder der Partijen heeft daarbij zijn eigen, autonome beoordelings-/afwegingskader.
- 7.7 Uiteindelijke doel van de in dit Artikel beschreven scenariostudie is de oprichting van een samenwerkingsentiteit die de verdere ontwikkeling en uitvoering van het Project op zich neemt. De verdere uitwerking en oprichting van deze samenwerkingsentiteit zal geschieden op basis van de in Artikel 9 bedoelde vervolgovereenkomst.

#### **Artikel 8. Publiekrechtelijke medewerking**

- 8.1 Indien en zodra de planuitwerking als bedoeld in Artikel 6 is vastgesteld door Partijen, start de Gemeente met de planologische vertaling van deze plannen in de vorm van de uitwerking van de benodigde wijziging/afwijking van het vigerende bestemmingsplan voor het Projectgebied, indien en voor zover het vigerende bestemmingsplan nog onvoldoende is toegespitst op het Project. Uitgangspunt daarbij is dat een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan wordt gemaakt voor de onroerende zaken die in eigendom zijn van Partijen en de onroerende zaken die in eigendom zijn van derden met wie resultaatsafspraken zijn gemaakt over de herontwikkeling van die panden door die derden in aanvulling/aansluiting op het Project.
- 8.2 De Gemeente zal zich – binnen de kaders van haar publiekrechtelijke positie en verantwoordelijkheden, de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden – maximaal inspannen en bevorderen dat:
- a. voor het in lid 1 bedoelde bestemmingsplan een procedure conform de Wro ter vaststelling daarvan wordt doorlopen;
  - b. de ten behoeve van het Project bedoelde Vergunningen worden verleend;
- en zal daarbij trachten te voorkomen dat vertraging optreedt bij de behandeling of afhandeling van aanvragen en daarmee verband houdende procedures. De Gemeente is geenszins aansprakelijk jegens WSDH voor (de nadelige gevolgen van) het niet c.q. niet tijdig kunnen beschikken over het voornoemde bestemmingsplan en de aangevraagde Vergunningen.
- 8.3 Partijen zijn zich er van bewust dat er tijdens de looptijd van de Overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals:
- a. de gevolgen van inspraak/zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de plannen voor het Projectgebied;
  - b. de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de administratieve rechter;
  - c. de gevolgen van nieuwe wet- of regelgeving.

Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval plegen Partijen overleg over de alsdan ontstane situatie en zullen Partijen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing. Partijen zullen elkaar niet aanspreken voor kosten- en/of schadevergoeding ten gevolge van publiekrechtelijke belemmeringen.

- 8.4 Met het aangaan van deze Overeenkomst dient de Gemeente haar kostenverhaal te regelen als bedoeld in artikel 6.12 jo. artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening. Gelet op de bijzonder status en urgentie van het Project, alsmede de verwachting dat het Project gelet op de verwachte onrendabele top geen exploitatiebijdrage kan dragen, zal de Gemeente besluiten om af te zien van het aan WSDH en/of de beoogde samenwerkingsentiteit in rekening brengen van een exploitatiebijdrage conform de Wet ruimtelijke ordening.
- 8.5 Alle eventuele kosten welke samenhangen met een door Gemeente aan een belanghebbende toe te kennen vergoeding van planschade (als bedoeld in titel 6.1 Wet ruimtelijke ordening) die verbanden houdt met het Project, zullen door Partijen gelijkelijk (50%-50%) worden gedeeld dan wel zullen worden ingebracht in de door Partijen ten behoeve van het Project op te richten samenwerkingsentiteit. Ditzelfde geldt voor eventuele schadevergoedingen ten titel van na-deelcompensatie verband houdende met het Project die de Gemeente dient uit te keren.

#### **Artikel 9. Vervolgovereenkomst**

- 9.1 Indien Partijen het eens worden over de planuitwerking als bedoeld in Artikel 6 en tot een eensluidend oordeel komen over de keuze voor een samenwerkingsmodel / samenwerkingsentiteit, treden zij zo spoedig mogelijk in overleg teneinde een vervolgovereenkomst / uitvoeringsovereenkomst te sluiten.
- 9.2 In deze vervolgovereenkomst zullen Partijen in ieder geval de navolgende zaken met elkaar regelen:
- De verdere uitwerking van de business case en plannen voor het Project tot DO niveau, op basis van de resultaten van Artikel 6;
  - De verdere uitwerking en oprichting van een samenwerkingsmodel / samenwerkingsentiteit, op basis van de resultaten van Artikel 7;
  - De rol-, taak-, risico- en kostenverdeling tussen Partijen bij de verdere ontwikkeling en uitvoering van het Project, waarbij Partijen in ieder geval afspraken maken over de voorwaarden waaronder een deel van de investeringen die zijn gedaan in het kader van het Project voor rekening van de Gemeente kan komen – onder nader door Partijen in de vervolgovereenkomst uit te werken voorwaarden – indien het Project niet tot uitvoering komt wegens het mislukken van de uitplaatsing van de coffeeshops;
  - De definitieve planning en fasering van de uitvoering van het Project;
  - De (wijze van) selectie/aanbesteding van de uit te voeren onderdelen van het Project;
  - De mogelijkheden van een eventuele toekomstige uitbreiding van het Projectgebied;
  - De mogelijkheden van een eventuele toekomstige uitbreiding van de samenwerking met andere partijen.

#### **Artikel 10. Communicatie**

- 10.1 Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de Overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt.

- 10.2 Het is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van Partijen om omwonenden en overige belanghebbenden op tijd en volledig op de hoogte te stellen van alle activiteiten verband houdende met het Project die in (de nabijheid van) het Projectgebied zullen plaatsvinden.
- 10.3 Partijen zullen al hun communicatie over het Project vooraf met elkaar afstemmen. De Gemeente is het aanspreekpunt voor derden voor alle zaken die verband houden met het Project.
- 10.4 Het in dit Artikel bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente, zoals de communicatie in het kader van planologische procedures.

#### Artikel 11. Projectorganisatie

- 11.1 Ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst richten Partijen een Projectorganisatie op. Deze bestaat enerzijds uit een Projectgroep die het proces van de planvorming en uitvoering begeleidt, de Planning en voortgang bewaakt, het contractmanagement voert, en de besluitvorming door de Stuurgroep voorbereidt. Anderzijds bestaat deze uit een Stuurgroep die de strategische besluiten neemt over de planvorming en uitvoering en de Planning.
- 11.2 De Stuurgroep bestaat uit in ieder geval één bestuurder/manager namens elke Partij. De Projectgroep bestaat in ieder geval uit de projectleiders van Partijen. De Stuurgroep en de Projectgroep kunnen op uitnodiging van de Stuurgroep respectievelijk de Projectgroep aangevuld worden met ter zake kundige in- of externe deskundigen en adviseurs.
- 11.3 Besluiten binnen de Projectorganisatie worden genomen op basis van unanimiteit, waarbij ter vergadering ten minste één vertegenwoordiger van elke Partij aanwezig is. Iedere Partij heeft één stem, ongeacht het aantal vertegenwoordigers. Indien Partijen binnen de Projectgroep niet tot een unaniem besluit kunnen komen, wordt dit besluit voorgelegd aan de Stuurgroep.
- 11.4 Het voorzitterschap en het secretariaat van de Stuurgroep berust bij de Gemeente. Het voorzitterschap en het secretariaat van de Projectgroep berust bij de WSDH. Van alle overleggen die in de Projectorganisatie worden gevoerd worden notulen met bijbehorende besluitenlijsten gemaakt die telkens in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. De Projectgroep komt minimaal eenmaal per maand bijeen. De Stuurgroep komt bijeen op verzoek van de Projectgroep, doch minimaal eenmaal per kalenderkwartaal.
- 11.5 De leden van de Projectorganisatie nemen besluiten te allen tijde onder voorbehoud van goedkeuring van en verantwoording aan hun respectievelijke interne organisatie. De uitkomsten van de besluitvorming in de Projectorganisatie zullen worden meegenomen in de planning & control cyclus binnen de Gemeente.
- 11.6 Partijen hebben in onderling overleg regelmatig afstemming met externe belanghebbenden/betrokkenen. Partijen overleggen daarbij welke groep belanghebbenden/betrokkenen op welk moment in het proces van de samenwerking geïnformeerd dient te worden.
- 11.7 Indien het tot de oprichting van een samenwerkingsentiteit komt als bedoeld in Artikel 7 kunnen Partijen besluiten om de in dit Artikel bedoelde Projectorganisatie op te heffen en de besluitvorming voor het vervolg vanuit die samenwerkingsentiteit te laten plaatsvinden.

#### Artikel 12. Planning

- 12.1 Partijen conformeren zich bij de uitvoering van deze Overeenkomst aan de als **bijlage 7** aan deze Overeenkomst gehechte Planning, bestaande uit een voorlopige tijdsplanning en een voorlopig stappenplan. Na afronding van de planuitwerking conform Artikel 6 zal voornoemde Planning worden aangepast naar aanleiding van de resultaten van die planuitwerking.
- 12.2 Slechts de Stuurgroep kan besluiten tot aanpassing van de Planning, welke eventuele aanpassingen Partijen te allen tijde schriftelijk zullen vastleggen.
- 12.3 De (te verwachten) vertragingen en/of versnellingen in de Planning worden door Partijen per

omgaande aan elkaar gemeld.

### Artikel 13. Duur en beëindiging van de Overeenkomst

- 13.1 Deze Overeenkomst treedt in werking op het moment dat deze rechtsgeldig is ondertekend door alle Partijen en duurt in beginsel tot het moment dat vervolgovereenkomst als bedoeld in Artikel 9 is gesloten. Een en ander behoudens het gestelde in het vervolg van dit Artikel.
- 13.2 Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat:
- De gemeenteraad geen wensen en bedenkingen uit die in de weg staat aan het sluiten van deze Overeenkomst; en
  - De raad van commissarissen van WSDH instemt met de totstandkoming van deze Overeenkomst.
- 13.3 Partijen kunnen deze Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden verklaren, indien:
- Partijen niet uiterlijk zes maanden na totstandkoming van deze Overeenkomst hebben ingestemd met het Voorlopig Ontwerp als bedoeld in Artikel 6 en een keuze hebben gemaakt voor een samenwerkingsmodel als bedoeld in Artikel 7; en/of
  - de Projectorganisatie er niet in slaagt om binnen drie maanden nadat één of beide Partijen goedkeuring heeft/ hebben onthouden aan het Voorlopig Ontwerp tot zodanig aanpassingen van deze plannen te komen dat alsnog instemming door beide Partijen kan plaatsvinden, een en ander zoals bedoeld in Artikel 6 lid 4 van deze Overeenkomst; en/of
  - de wijziging/afwijking van het bestemmingsplan voor het Projectgebied niet uiterlijk op <datum> is vastgesteld dan wel niet uiterlijk op <datum> onherroepelijk is geworden; en/of
  - niet uiterlijk twaalf maanden na totstandkoming van deze Overeenkomst de vervolgovereenkomst is gesloten tussen Partijen; en/of
  - niet uiterlijk binnen twaalf maanden nadat een Bruikbare Vergunning beschikbaar is voor een bepaalde deelproject/deelontwikkeling is gestart met de realisatieactiviteiten voor het vastgoed in die betreffende deelproject/deelontwikkeling; en/of
  - één der Partijen surseance van betaling aanvraagt, diens faillissement is aangevraagd, aan haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of geliquideerd of zij anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten.
- Partijen maken niet eerder gebruik van voornoemde ontbindingsmogelijkheden dan nadat zij in goed en constructief onderling overleg de mogelijkheden hebben onderzocht om deze Overeenkomst desalniettemin (tijdelijk) te laten voortduren.
- 13.4 De in het vorige lid neergelegde ontbindingsmogelijkheden laten onverlet de mogelijkheden die het Burgerlijk Wetboek biedt in geval van niet (tijdige/behoorlijke) nakoming van één of meer verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst.
- 13.5 In geval van een tussentijdse ontbinding conform het in dit Artikel bepaalde maken Partijen in een beëindigingsovereenkomst nadere afspraken over de praktische en financiële consequenties van de beëindiging van hun samenwerking.
- 13.6 Een ontbinding van deze Overeenkomst geschiedt in beginsel zonder dat enige ongedaanmakingsverplichting ontstaat voor Partijen, een en ander behoudens indien en voor zover schriftelijk anders overeengekomen, daaronder begrepen in deze Overeenkomst.
- 13.7 Indien de Overeenkomst tussentijds wordt ontbonden op grond van het in dit Artikel bepaalde, komen de (intellectuele eigendoms)rechten gerelateerd aan de op basis van deze Overeenkomst tot stand gebrachte plannen toe aan de eigenaar van het onroerend goed waar deze plannen betrekking op hebben. Alle (intellectuele eigendoms)rechten gerelateerd aan planologische/publiekrechtelijke plannen en plannen voor de inrichting van de Openbare ruimte/voorzieningen komen volledig toe aan de Gemeente.

- 13.8 Na tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst is ieder der Partijen vervolgens vrij om met één of meer derden afspraken te maken over de herontwikkeling van zijn eigendommen in het Projectgebied.

#### **Artikel 14. Overdracht contractpositie**

Het is Partijen niet toegestaan hun rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst in welke vorm dan ook – daaronder mede begrepen de situatie dat een substantieel deel van de zeggenschap/aandelen over/in een Partij wordt overgedragen – over te dragen aan derden zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de andere Partij. Partijen kunnen aan hun schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden. Partijen zullen hun toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. De Gemeente zal haar toestemming in ieder geval niet onthouden indien WSDH haar rechten en verplichtingen (gedeeltelijk) wenst over te dragen aan een aan haar binnen groeps- c.q. concernverband gelieerde entiteit.

#### **Artikel 15. Geschillen**

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

#### **Artikel 16. Opschortende voorwaarde inbreng en investeringen**

Alle afspraken die Partijen in deze Overeenkomst maken over de (uitgangspunten voor) inbreng van financiële middelen en onroerend goed in c.q. ten behoeve van het Project, komen tot stand onder de opschortende voorwaarde dat Partijen ook daadwerkelijk een vervolgovereenkomst als bedoeld in Artikel 9 sluiten en Partijen ook daadwerkelijk een samenwerkingsentiteit als bedoeld in Artikel 7 in-/oprichten. Deze opschortende voorwaarde geldt louter niet ten aanzien van de afspraken die Partijen in Artikel 5 hebben vastgelegd voor de periode tot aan het sluiten van een vervolgovereenkomst.

#### **Artikel 17. Slotbepalingen**

- 17.1 De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst.
- 17.2 Op de Overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
- 17.3 Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van deze Overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden. Wijzigingen/afwijkingen van de Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.
- 17.4 Het niet of niet geheel uitoefenen (of een vertraging in het uitoefenen) van aan een Partij onder deze Overeenkomst toekomende rechten of bevoegdheden zal niet kunnen worden aangemerkt als het doen van afstand van of verwerking van een zodanig recht of bevoegdheid.
- 17.5 Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van deze Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.
- 17.6 Partijen verklaren dat zij voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst kennis hebben genomen van de bepalingen van deze Overeenkomst en zodanige informatie van elkaar hebben ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van het sluiten deze Overeenkomst hen voldoende



bekend zijn.

### Artikel 18. Bijlagen

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

1. Uitwerkingsplan Stadshart
2. Ambitiedocument Huiskamer van de Stad
3. Kaart Projectgebied
4. Leefbaarheidsonderzoek
5. Globale exploitatieopzet / hoofdlijnen business case
6. Schetsontwerp West8
7. Planning

In geval van strijdigheden tussen de bijlagen en de Overeenkomst prevaleert het in de Overeenkomst bepaalde.

Aldus overeengekomen, in drievoud opgemaakt en ondertekend te Den Helder d.d. <datum> 2016.

Gemeente

WSDH

<naam ondertekeningsbevoegde>

<naam ondertekeningsbevoegde>