

**SAMENWERKINGSOVEREENKOMST**

**PROJECT**

**SPAARNDAMMERHOUT**

**8 JULI 1999**

## INHOUDSOPGAVE

### CONSIDERANS

- Art.1: DEFINITIES
- Art.2: SAMENWERKING
- Art.3: DOEL VAN DE SAMENWERKING
- Art.4: WIJZE VAN STEDENBOUWKUNDIGE PLANVORMING
- Art.5: OVERIGE TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET STADSDEEL
- Art.6: OVERIGE TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE MARKTPARTIJ
- Art.7: MILIEUMAATREGELEN
- Art.8: VERKOOPPRIJZEN EN HUURPRIJZEN WONINGEN
- Art.9: KOSTEN, BETALINGSCONDITIES EN PRIJSAFSPRAKEN
- Art.10: UITGANGSPUNTEN VOOR PRESTATIEAFSPRAKEN VOOR HET PROJECT VAN DE MARKTPARTIJ
- Art.11: UITGANGSPUNTEN VOOR PRESTATIEAFSPRAKEN VOOR HET PROJECT VAN HET STADSDEEL
- Art.12: GRONDPRIJS
- Art.13: BOUWPLICHT
- Art.14: OVERLEGSTRUCTUUR
- Art.15: GEWIJZIGDE OMSTANDIGHEDEN
- Art.16: DUUR EN TUSSENTIJDSE BEËINDIGING
- Art.17: SPECIFIEKE GEVOLGEN TUSSENTIJDSE BEËINDIGING VAN DE SAMENWERKINGSOVEREENKOMST
- Art.18: REGELING GESCHILLEN
- Art.19: TEKORTSCHIETEN
- Art.20: SLOTBEPALINGEN

## CONSIDERANS

# SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

## PROJECT SPAARNDAMMERHOUT

8 juli 1999

De ondergetekenden:

- 1) De gemeente Amsterdam, respectievelijk het stadsdeel Westerpark, ten deze vertegenwoordigd door de stadsdeelsecretaris, daartoe op grond van het bepaalde in artikel 171, lid 2 van de gemeentewet gemachtigd door de Burgemeester van de gemeente Amsterdam, zulks ter uitvoering van het besluit van 10 mei 1994, hierna te noemen: **het Stadsdeel**;
  
- 2) Stichting Het Woningbedrijf Amsterdam, gevestigd te Amsterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] en de Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwfonds Woningbouw BV, statutair gevestigd te Hoevelaken mede kantoorhoudende te Haarlem, ten deze krachtens daartoe verleende volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED], in zijn hoedanigheid van ontwikkelingsmanager van de Regio Noord-West van genoemde vennootschap, hierna te noemen: **de Marktpartij**

hierna ook gezamenlijk aan te duiden: als **Partijen**;

## NEMEN IN AANMERKING:

A. De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 8 juli 1998 het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de Houthavens vastgesteld. Dit SPvE is ontwikkeld door de gemeentelijk projectgroep Houthavens in samenwerking met het Stadsdeel. Met ingang van 1 juli 1998 is de verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van de Houthavens overgedragen aan het stadsdeel Westerpark. De bestuurlijke verantwoordelijkheid is - behoudens het vaststellen van het Bestemmingsplan - met ingang van 1 april 1999 aan het Stadsdeel overgedragen.

B. De nieuwbouw in de Houthavens maakt deel uit van het project SpaarndammerHout. In het project SpaarndammerHout wordt behalve de nieuwbouw in de Houthavens ook de aanpak van de bestaande Spaarndammerbuurt uitgevoerd. Partijen hebben belangen in het gehele project. Derhalve worden in deze Samenwerkingsovereenkomst over de nieuwbouw in de Houthavens ook afspraken opgenomen die een relatie hebben met de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving in de Spaarndammerbuurt.

C. Het Projectgebied is verdeeld in Deelgebieden die ieder apart, doch wel in onderlinge samenhang, zullen worden ontwikkeld en gerealiseerd. Een en ander zoals aangegeven in de Planning, bijlage 4.

D. Het totaal aantal in het Projectgebied te bouwen woningen is vastgesteld op 900. Alle ruimtelijke en programmatische afspraken, vervat in deze Samenwerkingsovereenkomst, hebben betrekking op dit woningaantal. De in deze Samenwerkingsovereenkomst vervatte ontwikkelings-, realisatie-, prijs- en vergoedingsafspraken hebben betrekking op 320 woningen.

E. Marktpartij realiseert 35,6 % van de 900 woningen. Dit Percentage zal door de Marktpartij worden gerealiseerd met de onderverdeling: 40% sociale huurwoningen, 20% middeldure marktwoningen [REDACTED] en 40% dure marktwoningen [REDACTED] inclusief 17,5% BTW, gebaseerd op prijspeil 1 januari 1999 en exclusief parkeerplaatsen en milieumaatregelen. De resterende woningen worden verdeeld over andere marktpartijen. Partijen zullen in onderling overleg de verdeling van de financieringscategorieën in het projectgebied vaststellen, waarbij naast een evenwichtige verdeling over het projectgebied ook de financiële haalbaarheid van het project in ogenschouw wordt genomen. De verdeling van minimaal 50% "huizen" zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig Basisplan moet nog plaatsvinden. Hierbij is uitgangspunt dat de "huizen" evenwichtig over het projectgebied en de marktpartijen worden verdeeld. Indien het aantal woningen ten gevolge van de planuitwerking in positieve of negatieve zin afwijkt van de genoemde 900, wordt de verdeling van het verschil bepaald door het Stadsdeel.

F. In het programma van het Stedenbouwkundig Basisplan is voor het projectgebied 18.100 m<sup>2</sup> niet-woonfuncties opgenomen. In ieder geval 4000 m<sup>2</sup> niet-woonfuncties hiervan zullen door derden niet zijnde Marktpartijen worden ontwikkeld. De resterende 14.100 m<sup>2</sup> niet-woonfuncties zullen door het Stadsdeel tussen de marktpartijen worden verdeeld. Bij deze verdeling zullen de niet-woonfuncties worden gerealiseerd door de marktpartij die is betrokken bij de realisering van de woonfuncties op de betreffende pier, waarvan de niet-woonfuncties een geïntegreerd onderdeel uitmaken.



Als uitgangspunt geldt dat in ieder geval 50% van de aan de marktpartij toebedeelde niet-woonfuncties als sociale bedrijfsruimten worden gerealiseerd.

G. Deze Samenwerkingsovereenkomst wordt met iedere marktpartij afzonderlijk aangegaan. Daarmee wordt tot uitdrukking gebracht dat de verplichtingen die iedere marktpartij afzonderlijk jegens het Stadsdeel zal aanvaarden, niet onderling met elkaar zijn verweven. Ingeval er wel van onderlinge verwevenheid sprake zal zijn, zullen partijen indien nodig, in de uitvoeringsovereenkomst duidelijke afspraken maken ten aanzien van de verplichtingen welke de partijen gezamenlijk hebben.

Gelet op een en ander,

VERKLAREN PARTIJEN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

#### **ARTIKEL 1 - DEFINITIES**

In deze Samenwerkingsovereenkomst verstaan Partijen onder:

- **het Stadsdeel:**  
het stadsdeel Westerpark;
- **de Partijen:**  
de Partijen betrokken bij deze samenwerkingsovereenkomst:
  - Stadsdeel Westerpark;
  - Woningbedrijf/Bouwfonds;
- **de Marktpartijen:**
  - Woonstichting De Key
  - Stichting Het Woningbedrijf Amsterdam/ Bouwfonds Woningbouw BV
  - Patrimonium
- **de Samenwerkingsovereenkomst:**  
de overeenkomst die hierbij door Partijen wordt ondertekend;
- **het Project:**  
de ontwikkeling en realisatie van de SpaarndammerHout (revitalisering Spaarndammerbuurt in samenhang met herbestemming Houthavengebied) ;
- **het Projectgebied:**  
het nieuwe woningbouwgedeelte waaronder de niet-woonfuncties van de Houthavens, zoals bedoeld op bijgeleverde kaart (bijlage 2);

- **het Stedenbouwkundig Programma van Eisen:**

het Stedenbouwkundig Programma van Eisen zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 1998 (bijlage 1);

- **het Stedenbouwkundig Basisplan (oktober 1998):**

een uitwerking van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, waarin opgenomen de nadere randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het projectgebied (bijlage 3);

**de Deelgebieden:**

de opsplitsing van het Projectgebied in een aantal Deelgebieden die gebiedsgewijs zullen worden ontwikkeld en gerealiseerd;

- **het Stedenbouwkundig Plan:**

het door het stadsdeel en marktpartijen gezamenlijk op te stellen Stedenbouwkundig Plan;

- **Openbare ruimten:**

alle niet gebouwde, open erven, terreinen en wegen, de laatste in de zin van de Wegenverkeerswet, alsmede oevers, water en waterkeringen, die vrij toegankelijk zijn voor het publiek c.q. het openbaar verkeer;

- **Gebouwen:**

alle bouwwerken waarvoor krachtens de Woningwet een bouwvergunning is vereist;

- **Marktwoningen:**

alle woningen met uitzondering van de sociale huurwoningen;

- **Sociale huurwoningen:**

alle woningen ten aanzien waarvan bij de nieuwbouw op grond van de Woningwet subsidie van overheidswege verstrekt wordt en die bestemd zijn om te worden verhuurd door toegelaten instellingen als bedoeld in de Woningwet;

- **"Huizen":**

woningen zonder boven- en/of ondergelegen woning, met een ontsluiting op straatniveau;

- **het Percentage:**

het voor de Marktpartij bij deze Samenwerkingsovereenkomst geldende verdelingspercentage van 35,6% als genoemd onder punt E. van de Considerans van deze Samenwerkingsovereenkomst;

- **Fase A, Fase B en Fase C:**

hetgeen als zodanig is gedefinieerd in de Planning;

- **Sociale bedrijfsruimten**

bedrijfsruimten ten behoeve van kleinschalige ambachtelijke ondernemingen die vanwege de aard van hun bedrijfsvoering door Partijen gewenst zijn in het projectgebied maar niet in staat zijn het standaard huurtarief voor bedrijfsruimten op te brengen;

- **de Beleidsovereenkomst**

de overeenkomst tussen Partijen waarin de wederzijdse prestaties over de aanpak van de Spaarndammerbuurt zijn opgenomen;

- **de Uitvoeringsovereenkomst**

de overeenkomst tussen Partijen waarin de nieuwe en/of gewijzigde afspraken ten opzichte van de Samenwerkingsovereenkomst worden opgenomen.

## **ARTIKEL 2 - SAMENWERKING**

1. Partijen verbinden zich jegens elkaar tot samenwerking bij het Project voor zover het betreft het aan de Marktpartij toegewezen en te realiseren woningaantal, de daaraan gerelateerde afspraken over de bestaande woningvoorraad met woonomgeving en de niet-woonfuncties.
2. Deze samenwerking wordt geacht te zijn aangevangen op de datum van ondertekening van deze Samenwerkingsovereenkomst en zal eindigen op het moment dat de Marktpartij het Project voor zover het betreft het aan de Marktpartij toegewezen en te realiseren woningaantal, inclusief niet-woonfuncties, volledig heeft gerealiseerd.
3. De Marktpartij zal het Stadsdeel bij ondertekening van deze Samenwerkingsovereenkomst inzicht hebben verschaft in de wijze waarop de onderlinge verdeling van de aansprakelijkheid tussen de in de Marktpartij deelnemende partijen is vastgelegd.
4. Partijen zullen een beperkt aantal bevoegde en gemandateerde vertegenwoordigers aanwijzen voor het voeren van overleg tussen de Partijen over de uitvoering van deze Samenwerkingsovereenkomst.
5. De Marktpartij zal wijzigingen van de in de Marktpartij deelnemende partijen vooraf ter goedkeuring aan het Stadsdeel voorleggen. Het Stadsdeel zal die goedkeuring slechts op redelijke gronden mogen weigeren.
6. Waar in deze Samenwerkingsovereenkomst wordt gesproken over de Marktpartij en de rechten en verplichtingen van de Marktpartij, gelden deze voor de Marktpartij die partij is bij deze Samenwerkingsovereenkomst, echter niet verder dan voor zijn aandeel in het Projectgebied overeenkomstig het Percentage en met inachtneming van hetgeen hierover in de Considerans onder G is bepaald.



### **ARTIKEL 3 - DOEL VAN DE SAMENWERKING**

1. Partijen stellen zich ten doel in gezamenlijk overleg en met behoud van ieders verantwoordelijkheid en volgens een taakverdeling, zoals nader in deze Samenwerkingsovereenkomst is aangegeven, te komen tot de ontwikkeling en realisering van het Projectgebied dat bestaat uit koop- en huurwoningen, woon/werkwoningen, kleinschalige bedrijven, kantoren, gebouwen met onder andere onderwijs- en diverse sociaal-culturele bestemmingen, de inrichting van de openbare ruimte met parkeervoorzieningen op het maaiveld en gebouwde parkeervoorzieningen, een en ander zoals nader omschreven in het op te stellen Stedenbouwkundig Plan.
2. Direct na de bestuurlijke vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan stellen partijen als vervolg op de Samenwerkingsovereenkomst een Uitvoeringsovereenkomst op.
3. Onderdeel van deze Samenwerkingsovereenkomst is het opnemen van afspraken over prestaties in de bestaande woningvoorraad met woonomgeving in de Spaarndammerbuurt. Partijen leggen de definitieve afspraken over de aanpak van de bestaande Spaarndammerbuurt vast in een - naar verwachting - eind 1999 op te stellen Belcidsvereenkomst met inachtnaeme van het bepaalde in deze overeenkomst.
4. Partijen houden zich bij de ontwikkeling en realisering van het Projectgebied aan de ruimtelijke, kwalitatieve, programmatische en procedurele voorwaarden, zoals vastgelegd in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, de Richtlijnen Kwaliteit Woningbouw en het nader door Partijen uit te werken Stedenbouwkundig Plan.
5. Partijen onderschrijven de randvoorwaarden en uitgangspunten van het Stedenbouwkundig Basisplan als vertrekpunt voor de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan.
6. Partijen spannen zich in om de termijnen als bedoeld in de Planning te realiseren. Partijen sluiten aansprakelijkheid jegens elkaar uit terzake van het niet halen van een termijn als bedoeld in de Planning, tenzij de ene partij aantoont dat het niet halen van voornoemde termijn het gevolg is van opzet of grove schuld van de andere partij.

### **ARTIKEL 4 - WIJZE VAN STEDENBOUWKUNDIGE PLANVORMING**

1. De gronden in het Projectgebied zijn bestemd voor de realisering van het programma zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig Basisplan. (bijlage 3)



2. Ter realisering van de bestemming zal een Stedenbouwkundig Plan worden opgesteld. Het opstellen van het desbetreffende Stedenbouwkundig Plan geschiedt onder de verantwoordelijkheid van het Stadsdeel, in samenwerking met alle voor de Houthavens geselecteerde marktpartijen. Voor de totstandkoming van het Stedenbouwkundig Plan zullen het Stadsdeel en marktpartijen gezamenlijk studie verrichten naar de nog uit te werken onderdelen van het plan. Het Stedenbouwkundig Plan met de daarbij behorend grondexploitatie wordt vastgesteld door de Stadsdeelraad en voorzover nodig de Gemeenteraad en vormt de basis voor uitwerking van het Bestemmingsplan. Indien het Stedenbouwkundig Plan niet vastgesteld wordt, treden Partijen in overleg, een en ander zoals aangegeven in artikel 15.

3. Indien omtrent de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan een verschil van mening tussen Partijen ontstaat, zullen Partijen zich tot het uiterste inspannen om alsnog een voor Partijen aanvaardbare oplossing te vinden. Mocht geen oplossing worden bereikt, dan zal het Stadsdeel over het Stedenbouwkundig Plan een eindbeslissing nemen met inachtneming van artikel 15.

#### **ARTIKEL 5 - OVERIGE TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET STADSDEEL**

1. Het Stadsdeel heeft de inspanningsverplichting om, rekening houdende met haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, alles te doen wat noodzakelijk is om de Marktpartij in staat te stellen de op hem rustende verplichtingen uit deze Samenwerkingsovereenkomst, waaronder het ontwikkelen en (doen) realiseren van het Projectgebied, naar behoren na te komen.

2. Het Stadsdeel zal met betrekking tot het Projectgebied de noodzakelijke procedures in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, die beogen te leiden tot de totstandkoming van het bestemmingsplan die gewenst en/of noodzakelijk zijn voor de aanleg, ontwikkeling en realisering van het Project, steeds tijdig in gang zetten en vervolgen overeenkomstig hetgeen daaromtrent is bepaald in de Planning. (bijlage 4) Het Stadsdeel zal zich verder op gelijke wijze inspannen dat aan de Marktpartij de vereiste (bouw)vergunningen zullen worden verstrekt en dat eventueel andere toestemmingen van overheidswege en beschikkingen verband houdende met het Project tijdig zullen worden gegeven.

3. Partijen verstaan het bepaalde in het vorige lid aldus, dat het Stadsdeel op grond daarvan niet zal kunnen worden genoodzaakt een vrijstellings/anticipatieprocedure te voeren op grond van artikel 19 WRO juncto artikel 50 lid 5 woningwet.

4. Het Stadsdeel verplicht zich tot de uitgifte in erfpacht aan de Marktpartij van die gedeelten van het Projectgebied die daarvoor in aanmerking komen. De uitgifte in erfpacht zal onbezwaard zijn, behoudens eventuele, in de afzonderlijke erfpachttakten aan te geven, beperkingen c.q. verplichtingen die noodzakelijkerwijze zullen samenhangen met of voortvloeien uit zeer specifieke gebruiksdoeleinden en/of zeer specifieke omstandigheden zoals het bouwen op een waterkering of in het water. Het Stadsdeel verplicht zich voorts tot uitgifte in erfpacht van de gronden volgens het tijdschema dat is opgenomen in de Planning.

5. Het Stadsdeel verplicht zich tot de aanleg en de inrichting van de niet uit te geven gedeelten van het projectgebied met de daarin opgenomen parkeerplaatsen op het maaiveld.

6. Het Stadsdeel heeft de inspanningsverplichting om conform de Planning alle eigendommen binnen het Projectgebied - zo nodig via onteigening - te verwerven. Indien het Stadsdeel haar in dit artikellid genoemde inspanningsverplichting niet of niet tijdig nakomt, zonder dat zulks haar is toe te rekenen, zal sprake zijn van een gewijzigde omstandigheid als bedoeld in artikel 15.

7. Het Stadsdeel heeft de inspanningsverplichting om mogelijke subsidies voor de woningen en de niet woonfuncties beschikbaar te stellen, voor zover het Stadsdeel de daarvoor aangewezen partij is.

#### **ARTIKEL 6 - OVERIGE TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE MARKTPARTIJ**

1. De Marktpartij respectievelijk een door de Marktpartij uit haar midden aan te wijzen deelnemende partij is verplicht de erfpachttuitgiften te aanvaarden met ingang van de door het Stadsdeel te bepalen datum met inachtneming van de Planning (bijlage 4). Bij deze ingangsdatum van te vestigen erfpachtrechten volgens de Planning, wordt door het Stadsdeel rekening gehouden met de tijd die nodig is om voor een tijdig voor de uit te geven gronden ingediend bouwplan, dat aan de daaraan te stellen eisen voldoet, een bouwvergunning te kunnen verlenen die onherroepelijk is geworden.

2. De Marktpartij dient de hem toegewezen woningen en niet-woonfuncties in het Projectgebied voor eigen rekening en risico te (doen) ontwikkelen en te realiseren overeenkomstig het bepaalde in deze Samenwerkingsovereenkomst en het op te stellen Stedenbouwkundig Plan

3. De Marktpartij zal overigens alles doen wat noodzakelijk is om het Stadsdeel in staat te stellen haar verplichtingen uit deze Samenwerkingsovereenkomst naar behoren uit te voeren.



## ARTIKEL 7 - MILIEUMAATREGELEN

1. Het Projectgebied zal op duurzame wijze gerealiseerd worden. Het Stadsdeel en de Marktpartij streven naar de realisatie van een pakket milieumaatregelen zoals opgenomen in het voorlopige Maatregelenpakket Milieu voor Woningbouw Houthavens (bijlage 7). Er wordt gewerkt aan een definitief pakket milieumaatregelen, een en ander zoals nader uit te werken in het Stedenbouwkundig Plan c.q. de Uitvoeringsovereenkomst.

## ARTIKEL 8 - VERKOOPPRIJZEN EN HUURPRIJZEN WONINGEN

1. Voor 50% van de middeldure marktappartementen met een maximale verkoopprijs Vrij Op Naam (VON) van [REDACTED] €, zal de oppervlakte minimaal 90 m<sup>2</sup> GBO (Gebruiksvloeroppervlak) bedragen. De overige 50% van de middeldure marktappartementen met een maximale verkoopprijs van [REDACTED] VON, zal worden gerealiseerd in een evenwichtige prijsopbouw en een minimale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> GBO. De verkoopprijs prijs zal voorts verhoogd mogen worden met een door partijen en nader overeen te komen bedrag wegens milieumaatregelen. Alle genoemde bedragen zijn inclusief BTW en gebaseerd op het prijspeil van 1 januari 1999 en exclusief parkeerplaatsen en milieumaatregelen. Indien het stedelijk beleid over nieuwbouw koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen nieuwe ontwikkelingen aangeeft, treden Partijen in overleg om te bepalen of aanpassing van de hier opgenomen voorwaarden over de middeldure marktappartementen gewenst is.

2. De verkoopprijzen VON van de dure marktappartementen in het segment vanaf [REDACTED] hebben een gespreide opbouw. Gelet op de huidige marktsituatie wordt als uitgangspunt voor de dure marktappartementen een verdeling gehanteerd van 50% tot [REDACTED] - en 50% boven de [REDACTED]. Alle genoemde bedragen zijn inclusief 17,5% BTW, gebaseerd op het prijspeil van 1 januari 1999 en exclusief parkeerplaatsen en milieumaatregelen.

3. De verkoopprijzen als genoemd in lid 1 en 2 van dit artikel worden verder aangeduid met "normverkoopprijs". De normverkoopprijs wordt jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van het jaarprijsindexcijfer voor de bouwkostenontwikkeling (BDB index voor woningbouw), voor het eerst op 1 januari 2000 inclusief een eventuele verhoging van de BTW.

4. De uiteindelijk te realiseren verkoopprijs van de woningen als genoemd in lid 1 en 2 van dit artikel, mag zich jaarlijks vanaf 1 januari 2000 ontwikkelen binnen een marge die aan de bovenzijde niet meer zal zijn dan de normverkoopprijs van het jaar daarvoor, vermenigvuldigd met twee keer het indexcijfer voor de bouwkostenontwikkeling van dat jaar. Een en ander is grafisch uitgewerkt in bijlage 6.

5. De aanvangshuurprijzen (excl. bijkomende kosten) in de sociale huursector worden ontleend aan de referentiehurutabel zoals opgenomen in de raadsvoordracht bij het Raamraadsbesluit 1999. Deze aanvangshuurprijs zal jaarlijks worden aangepast overeenkomstig de gemiddelde aanvangshuurstijging van het corporatiebezit in Amsterdam exclusief harmonisaties.

#### **ARTIKEL 9 - KOSTEN, BETALINGSCONDITIES EN PRIJSAFSPRAKEN**

1. Alle in deze Samenwerkingsovereenkomst genoemde bedragen zijn gebaseerd op het prijspeil per 1 januari 1999, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

2. Ieder der Partijen draagt de kosten die zijn gemoeid met het uitvoeren van de haar opgedragen taak, tenzij Partijen uitdrukkelijk anders zijn overeengekomen.

3. De totale geraamde kosten voor de ontwikkeling van het Stedenbouwkundig Plan bedragen [REDACTED],-- Het Stadsdeel levert een bijdrage van [REDACTED] in deze kosten en de drie marktpartijen [REDACTED], naar rato te verdelen over het aantal toegewezen woningen. Marktpartij levert deze bijdrage bij ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst.

4. Het Stadsdeel spant zich in de beschikbare subsidie(s) voor de woningbouw beschikbaar te stellen. Voor de resterende onrendabele kosten van de sociale woningbouw worden door de Marktpartij middelen beschikbaar gesteld.

5. De Marktpartij levert jaarlijks een vaste bijdrage van [REDACTED] per door de Marktpartij nieuw te realiseren woning in de Houthavens in de kosten van de projectorganisatie voor de duur van het bestaan van de projectorganisatie, met een maximum van [REDACTED]. Marktpartij levert deze bijdrage bij ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst en verder telkens 1 januari van elk nieuw jaar. Vooralsnog is de looptijd van het project en daarmee het bestaan van de projectorganisatie op 5 jaar gesteld, eindigend op 1 januari 2004. Indien partijen overeenkomen dat de projectorganisatie langer dan 5 jaar in stand moet blijven, wordt opnieuw de bijdrage van de Marktpartij in de kosten van de projectorganisatie, voor de periode aansluitend op voornoemde 5 jaar, in overleg met het stadsdeel vastgesteld.

6. Partijen hanteren voor het bepalen van de rendabele investering van de sociale huurwoningen de parameters zoals opgenomen in het Communicatie rekenmodel (bijlage 9).



## **ARTIKEL 10 - UITGANGSPUNTEN VOOR PRESTATIEAFSPRAKEN VOOR HET PROJECT VAN DE MARKTPARTIJ**

1. De Marktpartij heeft in haar begroting de nodige geldmiddelen gereserveerd voor realisatie van het in dit lid genoemde programma en zal zich maximaal inspannen om dit programma de komende 5 jaar te realiseren. In hoofdlijnen richten de inspanningen van De Marktpartij zich op:
  - a. Het positioneren van ca. 100 woningen voor verkoop. Grotere sociale huurwoningen, te weten 4-kamerwoningen en groter, die worden gepositioneerd voor verkoop, worden door De Marktpartij gecompenseerd door het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen in de Houthaven, die bereikbaar zijn voor grote gezinnen uit de primaire doelgroep;
  - b. het maken van een aanpakvoorstel voor het complex aan de Zaanstraat/Wormerveerstraat;
  - c. Het actief investeren in het bezit rondom het Zaandammerplein, waarbij een verscheidenheid aan ingrepen worden uitgevoerd:
    - \* woningen samenvoegen en vergroten door toevoeging van delen van zolders;
    - \* woningen mutatiegebonden opknappen met isolatiemaatregelen;
    - \* vervanging van de collectieve stookinstallatie door individuele c.v.;
    - \* Het opknappen van collectieve ruimtes ( met speciale aandacht voor deuren, portieken en hekken).
2. De Marktpartij zal uit de verkoop van haar huurwoningen in de Spaarndammerbuurt opbrengsten genereren die worden aangewend om de kosten van de onrendabele investeringen in het project SpaarndammerHout (deels) af te dekken.
3. De Marktpartij is bereid uit haar ontwikkelingsexploitatie in het bestaande bezit, indien deze exploitatie daartoe mogelijkheden biedt, middelen te onttrekken ten behoeve van investeringen in de openbare ruimte, met name het Zaandammerplein.
4. De Marktpartij zal haar huidige beheerinspanningen intensiveren. Via intensief beheer zal de Marktpartij een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de wijk zodat bewoners woning, woonomgeving en elkaar meer zullen waarderen en respecteren. De Marktpartij zal daartoe activiteiten organiseren in samenwerking met andere organisaties en instellingen. In ieder geval zal De Marktpartij initiatieven nemen in het opzetten van leefbaarheidsprojecten, het opzetten van buurtnetwerken en het opzetten en ondersteunen van een (op termijn) zelfstandig functionerend buurtbeheerbedrijf. De Marktpartij heeft voor deze 3 maatregelen de nodige geldmiddelen gereserveerd.

5. De Marktpartij stimuleert en faciliteert de vestiging van het Museum voor de Volkswoningbouw in de Spaarndammerbuurt/Houthavens;

6. De Marktpartij is bereid om mee te werken aan voorstellen ter bevordering van de werkgelegenheid in de Spaarndammerhout in algemene zin, tijdens de bouwfase, tijdens de selectie van bedrijven en na de selectiefase (de fase van beheer).

In ieder geval zal De Marktpartij, indien de mogelijkheid zich voordoet, de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw in de Spaarndammerbuurt op zich nemen.

#### **ARTIKEL 11 - UITGANGSPUNTEN VOOR PRESTATIEAFSPRAKEN VOOR HET PROJECT VAN HET STADSDEEL**

1. Het Stadsdeel heeft de inspanningsverplichting het project SpaarndammerHout in aanmerking te laten komen voor de (financiële) faciliteiten van het Grote Steden Beleid en het beleid in voorbereiding van Stedelijke Vernieuwing.

2. Het Stadsdeel heeft de inspanningsverplichting gunstige voorwaarden te scheppen voor particuliere investeringen door te investeren in de openbare ruimte en de herstructurering van het winkelbestand in de Spaarndammerstraat.

3. Het Stadsdeel zal zich inspannen alle noodzakelijke werkzaamheden te verrichten ter verkrijging van financiële overheidsmiddelen ten behoeve van de planontwikkeling (voorbereidingskosten, kredieten, machtigingen, subsidies e.d.)

4. Het Stadsdeel heeft de inspanningsverplichting gunstige voorwaarden te scheppen voor het versterken van de sociale infrastructuur.

#### **ARTIKEL 12 - BEREKENING GRONDPRIJS**

1. De grond ten behoeve van de nieuwbouw zal in erfpacht worden uitgegeven. Per bestemming gelden voor de berekening van de grondprijs de hierna omschreven uitgangspunten. De hoogte van de canon zal berekend worden naar een percentage van de grondprijs en zal gelden voor het betreffende kalenderjaar waarin de datum van ingang van een te vestigen erfpachtrecht valt. De op deze wijze berekende canon dient te worden afgekocht met het voor het betreffende kalenderjaar geldende afkooppercentage en nog te worden vermeerderd met de BTW over de grondprijs.



2. Voor 75% van de toegewezen sociale huurwoningen bedraagt de grondprijs voor zowel een één-gezinswoning als voor een meergezinswoning [REDACTED] exclusief lagenfactor en exclusief BTW over de grondprijs. Afkoop van de canon geschiedt voor een periode van 52 jaar of 77 jaar. De afkoopsom voor 52 jaar is gelijk aan de grondprijs (exclusief BTW); de afkoopsom voor 77 jaar is 12,5 % hoger dan de grondprijs. Voor 25% van de toegewezen sociale huurwoningen wordt de berekende grondprijs voor de sociale huurwoning verhoogd met een bedrag van [REDACTED] per woning.

3. Ten aanzien van de koopwoningen geldt als uitgangspunt dat de grondprijs per woning een percentage is van de VON-prijs bij verkoop. Per financieringscategorie gelden de volgende uitgangspunten en percentages, indien 50% van het aantal koopwoningen als "huizen" wordt gerealiseerd:

**MIDDELDURE MARKTWONINGEN ( VON-PRIJS MAXIMAAL [REDACTED] ) :**

Oppervlakte per woning	:	minimaal 75 m <sup>2</sup> GBO
Gemiddelde VON-prijs per m <sup>2</sup> GBO	:	tussen [REDACTED]
Gemiddelde stichtingskosten per m <sup>2</sup> GBO	:	
(incl. BTW, excl. grond)	:	tussen [REDACTED]
Grondprijs	:	26,5 %

**DURE MARKTWONINGEN ( VON-PRIJS VANAF [REDACTED] ) :**

Gemiddelde oppervlakte	:	tussen 90 en 180 m <sup>2</sup> GBO
Gemiddelde VON-prijs per m <sup>2</sup> GBO	:	tussen [REDACTED]
Gemiddelde stichtingskosten per m <sup>2</sup> GBO	:	
(incl. BTW, excl. grond)	:	tussen [REDACTED]
Grondprijs	:	34,5 %

Indien de uiteindelijke verkoopprijs bij aktepassering hoger is dan de verkoopprijs, die in de erfpacht-aanbieding als basis voor de grondprijsberekening gehanteerd wordt, zal over dit verschil

50 % als extra grondprijs in rekening gebracht worden. Deze regeling blijft van toepassing tot 1 jaar na de oplevering van de woning en is ook van toepassing bij elke doorverkoop van de woning in deze periode.



4. De drie marktpartijen en het Stadsdeel laten na gerreed komen van het Stedenbouwkundig Plan de stichtingskosten van de woningen doorrekenen door minimaal twee door partijen aan te wijzen kostendeskundigen. Partijen conformeren zich aan de door de kostendeskundigen overeengekomen uitkomsten van de kostenstudie. Indien de werkelijke gemiddelde stichtingskosten en/of gemiddelde VON—prijzen ten gevolge van stedenbouwkundige en/of locatie-gebonden aspecten of marktontwikkelingen aantoonbaar afwijken van de in lid 3 genoemde uitgangspunten, wordt door Partijen opnieuw onderhandeld over de berekening van de grondprijzen.

5. Ten aanzien van de bedrijfsruimten wordt onderscheid gemaakt in commerciële en sociale bedrijfsruimten. Per bestemmingscategorie wordt een grondprijs per m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlak vastgesteld. Vervolgens wordt op basis hiervan de afkoopsom, inclusief BTW over de grondprijs, berekend. Voor de bedrijfsruimte gelden de volgende grondprijzen:

**HORECA**

grondprijs [REDACTED] per m<sup>2</sup> b.v.o.

**WINKELACHTIGE RUIMTE: CONSUMENTVERZORGENDE DIENSTVERLENING MET EEN BALIEFUNCTIE, ZOALS KAPPER, VIDEOTHEEK, UITZENDBUREAU, SCHOENMAKER, ETC.**

grondprijs [REDACTED] per m<sup>2</sup> b.v.o.

**KANTOORACHTIGE RUIMTE: ADMINISTRATIE, RECLAMEBUREAU, ARCHITECTENBUREAU, BELASTINGCONSULENT, ETC.**

grondprijs [REDACTED] per m<sup>2</sup> b.v.o.

**BEDRIJFSACHTIGE RUIMTE: RUIMTE VOOR PRODUKTIE VAN GOEDEREN, PRAKTIJKRUIMTE, PROFESSIONELE ATELIERRUIMTE, RUIMTE VOOR AMBACHTELIJKE GEBRUIK, ETC.**

grondprijs [REDACTED] per m<sup>2</sup> b.v.o.

**SOCIALE BEDRIJFSRUIMTE: KLEINSCHALIGE BEDRIJFSRUIMTE EN ATELIERRUIMTE BIJ WONINGEN, ETC.**

grondprijs [REDACTED] per m<sup>2</sup> b.v.o.



Het Stadsdeel is gerechtigd de grondprijs voor de bedrijfsruimte jaarlijks aan te passen door indexering met een percentage overeenkomend met de besluitvorming door de gemeenteraad in het kader van het Gemeentelijk Grondprijsbeleid. Aanpassing van de grondprijzen zal voor het eerst plaatsvinden op 1 januari 2000.

7. Ten aanzien van het parkeren wordt een grondprijs (exclusief BTW en afkoop) per parkeerplaats berekend. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in parkeervoorzieningen die direct zijn gekoppeld aan de sociale huurwoningen en parkeerplaatsen die worden verkocht. Voor parkeerplaatsen behorende bij woningen in de sociale sector wordt geen grondprijs in rekening gebracht. Voor de berekening van de grondprijs voor de overige parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de residuele grondprijsberekeningsmethode. Dit houdt in dat de grondprijs van een parkeerplaats afhankelijk is van de commerciële verkoopwaarde en de stichtingskosten (exclusief grondprijs). Er is in de grondexploitatie geen rekening gehouden met een bijdrage ten behoeve van onrendabele parkeer-oplossingen.

### **ARTIKEL 13 - BOUWPLICHT**

1. De Marktpartij is verplicht om dadelijk met de bouw van het hem toegewezen percentage marktwoningen inclusief de geïntegreerde niet woon-functies, per fase aan te vangen, indien en nadat de helft van het aldaar aan hem toegewezen aantal marktwoningen onvoorwaardelijk is verkocht en wanneer de bouwvergunning voor de betreffende woningen onherroepelijk is geworden. Voor de niet geïntegreerde niet-woonfuncties wordt met de bouw aangevangen zodra 50% verkocht of verhuurd is en de bouwvergunning voor de niet-geïntegreerde niet-woonfuncties onherroepelijk is geworden.
2. Op verzoek van het Stadsdeel zal de Marktpartij het Stadsdeel inzicht verschaffen in zijn verkoopinspanningen en het aantal verkochte woningen en niet-woonfuncties.
3. De verplichtingen als bedoeld in dit artikel zullen voorzover nodig uitdrukkelijk worden opgenomen in de tussen het Stadsdeel en de Marktpartij afzonderlijk te sluiten erfpachtovereenkomsten.

### **ARTIKEL 14 - OVERLEGSTRUCTUUR**

1. Partijen geven gestalte aan hun samenwerking door te werken conform het nader vast te stellen Organisatievoorstel van het Stadsdeel zoals opgenomen in bijlage 5, Organisatiestructuur SpaarnedammerHout.

### **ARTIKEL 15 - GEWIJZIGDE OMSTANDIGHEDEN**

1. Bij ingrijpende wijzigingen van (markt)omstandigheden of in geval van wijzigingen van publiekrechtelijke regelingen alsmede besluiten tot niet of slechts gedeeltelijke goedkeuring e.q. schorsing en vernietiging van besluiten die uit deze Samenwerkingsovereenkomst voortvloeien, een en ander voorzover het gaat om wijzigingen van publiekrechtelijke regelingen dan wel beslissingen van een hogere overheid die zich voordoen buiten de invloedssfeer van het Stadsdeel en die van grote invloed kunnen zijn op de samenwerking tussen Partijen, zodat de betrokken Partijen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een ongewijzigde instandhouding van de Samenwerkingsovereenkomst niet mogen verwachten, zullen Partijen met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing te vinden, daarbij rekening houdend met de wederzijdse belangen en de doelstellingen zoals geformuleerd in de Samenwerkingsovereenkomst.

2. Indien het overleg genoemd in het voorgaande lid niet binnen een redelijke termijn kan plaatsvinden of niet tot een voor beide Partijen aanvaardbaar resultaat heeft geleid, zal de meest gerede Partij het recht hebben de dan ontstane situatie als een geschil aan te merken.

### **ARTIKEL 16 - DUUR EN TUSSENTIJDSE BEÏNDIGING**

1. Deze Samenwerkingsovereenkomst wordt aangegaan voor de tijd die benodigd is voor de ontwikkeling en realisatie van het Project en zal eindigen op het in artikel 2 lid 2 genoemde moment.

2. Het Stadsdeel is gerechtigd deze Samenwerkingsovereenkomst tussentijds per aangetekende brief met onmiddellijke ingang te beëindigen, zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist:

- a. indien aan de Marktpartij surseance van betaling wordt verleend dan wel door haar daartoe een aanvraag wordt ingediend;
- b. indien de Marktpartij in staat van faillissement wordt verklaard.

3. Indien de onder lid 2 beschreven situatie zich voordoet bij slechts één van de deelnemers in de Marktpartij, dan zijn de andere deelnemers in de Marktpartij in de gelegenheid deze Samenwerkingsovereenkomst voort te zetten, dan wel, met inachtnaam van artikel 2, lid 5, een nieuwe deelnemer in de Marktpartij voor te dragen.



## **ARTIKEL 17 - SPECIFIEKE GEVOLGEN TUSSENTIJDSE BEËINDIGING VAN DE SAMENWERKINGSOVEREENKOMST**

1. Ingeval deze Samenwerkingsovereenkomst en/of de nog af te sluiten uitvoeringsovereenkomst tussentijds zal worden beëindigd als bedoeld in artikel 16, zullen de rechten van intellectuele eigendom op de nog niet gerealiseerde plannen waarbij de Marktpartij betrokken was - voorzover de Marktpartij daarover binnen de grenzen van de Auteurswet kan beschikken - toevallen aan het Stadsdeel onder de voorwaarde, dat deze de Marktpartij alle kosten, gemoeid met het ontwikkelen en vervaardigen van deze plannen, zal vergoeden. Voorzover nodig zal de Marktpartij medewerking verlenen aan de overdracht van de bedoelde rechten tegen betaling van bedoelde kosten.

## **ARTIKEL 18 - REGELING GESCHILLEN**

1. Indien en voorzover tussen Partijen enig geschil mocht ontstaan naar aanleiding van deze Samenwerkingsovereenkomst, daaronder begrepen overeenkomsten tussen Partijen die daarvan het gevolg zijn of daarmee ten nauwste verband houden, zullen Partijen zich ertoe inspannen dit geschil in eerste aanleg op te lossen door middel van mediation door of vanwege de Stichting Nederlands Mediation Instituut, overeenkomstig het NMI-Mediation-reglement zoals dat van toepassing zal zijn op het moment dat sprake is van een geschil.

2. Indien één der Partijen een beroep doet op de Mediationclausule zoals bedoeld in het voorgaande lid, zal deze de benoeming van een mediator door het Nederlands Mediation Instituut kunnen verzorgen. Deze benoeming geldt als bindend tussen Partijen. Voorts verbinden zij zich jegens elkaar tot het voorzover nodig aangaan van een Mediation-overeenkomst.

3. De partij die een beroep wenst te doen op de Mediationclausule dient dit per aangetekend schrijven mede te delen aan de wederpartij met de omschrijving van het geschil.

4. In alle gevallen dat één of beide Partijen weigeren mee te werken aan deze Mediation-procedure of de Mediation-procedure wordt afgebroken, zal de meest gerede partij bevoegd zijn het geschil ter beslechting voor te leggen aan de bevoegde rechter te Amsterdam, tenzij Partijen arbitrage overeenkomstig de geschillenregeling van het Nederlands Arbitrage Instituut (NAI) overeenkomen.

### **ARTIKEL 19 - TEKORTSCHIETEN**

1. Ieder der Partijen is gerechtigd van deze Samenwerkingsovereenkomst in rechte gehele of gedeeltelijke ontbinding te vorderen, indien de andere partij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld waarbij een redelijke termijn voor de nakoming wordt gegeven, in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van een of meer krachtens deze Samenwerkingsovereenkomst op die partij rustende verplichtingen. De bevoegdheid buiten rechte ontbinding in te roepen op de wijze als bedoeld in artikel 6:267 BW wordt hierbij uitgesloten.

2. Van de in lid 1 genoemde bevoegdheid zal pas gebruik mogen worden gemaakt, nadat is komen vast te staan dat de Mediation-procedure, als omschreven in artikel 18, is afgebroken en/of niet tot een oplossing van het geschil heeft geleid en ter zake van de beslissing van het geschil evenmin arbitrage als bedoeld in artikel 18 lid 4 door Partijen is overgenomen.

3. In de gevallen waarin enige partij toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting voortvloeiende uit deze Samenwerkingsovereenkomst en hij mitsdien jegens de andere partij schadeplichtig zal zijn, zal de daaruit voortvloeiende aansprakelijkheid beperkt zijn tot vergoeding van het geleden verlies met inbegrip van een eventuele vermogensschade bedoeld in artikel 96, boek 6 BW. De hiervoor genoemde beperking van aansprakelijkheid geldt niet indien de betrokken toerekenbare tekortkoming tussen Partijen leidt tot een ontbinding in rechte van de Samenwerkingsovereenkomst.

### **ARTIKEL 20 - SLOTBEPALINGEN**

1. Buiten deze Samenwerkingsovereenkomst en haar bijlagen bestaan er - behalve de nog op te stellen Uitvoeringsovereenkomst Houthavens en de Beleidsovereenkomst voor de Spaarndammerbuurt - geen afspraken tussen Partijen met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het Project.

2. Van deze Samenwerkingsovereenkomst maken de considerans en de hierna te noemen bijlagen een integraal onderdeel uit:

- Bijlage 1: Stedenbouwkundig Programma van Eiscn, d.d. 9-3-1998, vastgesteld 8-7 1998
- Bijlage 2: Plankaart Houthavens, d.d. 8 juli 1999;
- Bijlage 3: Stedenbouwkundig Basisplan, oktober 1998;
- Bijlage 4: De Planning, d.d. 14 juli 1999;
- Bijlage 5: Organisatiestructuur SpaarndammerHout, d.d. 8 juli 1998;
- Bijlage 6: Grafische voorstelling als bedoeld in artikel 8, lid 3;
- Bijlage 7: Maatregelenpakket milieu voor woningbouw Houthavens, september 1998;



## Bijlage 9

### Het communicatie-rekenmodel

(zoals opgenomen in de Handleiding planindicering & gereedmelding BWS 1999)

De nieuwbouw-exploitatieparameters van het communicatiemodel 1998 zien er als volgt uit:

<b>eerste periode (vijf jaar)</b>	
rente	7.0%
huurstijging	3.5%
lastenstijging	3.0%
<b>tweede periode</b>	
rente	7.0%
huurstijging	3.0%
lastenstijging	3.0%
<b>overige</b>	
aanvangshuur	f [REDACTED]
(referentiewoning 75 m <sup>2</sup> )	
variabele lasten	[REDACTED]
vaste lasten	f [REDACTED]
huurderving	[REDACTED]
reservering	f [REDACTED]
exploitatieperiode	50 jaar
<b>uitkomsten</b>	
rendabele investering	[REDACTED]
(excl. subsidies etc.)	

Voor 1999 zal na overleg met de Federatie een aanpassing van de parameters plaatsvinden

## Bijlage 9

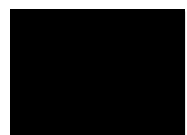
### Het communicatie-rekenmodel

(zoals opgenomen in de Handleiding planindiening & gereedmelding BWS 1999)

De nieuwbouw-exploitatieparameters van het communicatiemodel 1998 zien er als volgt uit:

<b>eerste periode (vijf jaar)</b>	
rente	7.0%
huurstijging	3.5%
lastenstijging	3.0%
<b>tweede periode</b>	
rente	7.0%
huurstijging	3.0%
lastenstijging	3.0%
<b>overige</b>	
aanvangshuur	f [REDACTED]
(referentiewoning 75 m <sup>2</sup> )	
variabele lasten	f [REDACTED]
vaste lasten	f [REDACTED]
huurderving	[REDACTED]
reservering	f [REDACTED]
exploitatieperiode	50 jaar
<b>uitkomsten</b>	
rendabele investering	f [REDACTED]
(excl. subsidies etc.)	

Voor 1999 zal na overleg met de Federatie een aanpassing van de parameters plaatsvinden



Bijlage 8: De richtlijnen Kwaliteit Woningbouw 1995, (RKW);

Bijlage 9: Het Communicatie rekenmodel (zoals opgenomen in BWS 1999).

3. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de tekst van de Samenwerkingsovereenkomst en de tekst van de bijlagen, prevaleert de tekst van de Samenwerkingsovereenkomst.

4. De inhoud van deze Samenwerkingsovereenkomst, die van de considerans en de bijlagen daaronder begrepen, zal slechts kunnen worden gewijzigd en/of aangevuld indien Partijen daartoe schriftelijk besluiten.

5. Indien formele regelingen waarop deze Samenwerkingsovereenkomst en/of de bijlagen zijn gebaseerd, tijdens de duur van deze Samenwerkingsovereenkomst wijziging ondergaan, zullen het Stadsdeel en de Marktpartij in overleg bepalen of en in hoeverre de reeds tussen hen ter zake gemaakte afspraken aanpassing behoeven.

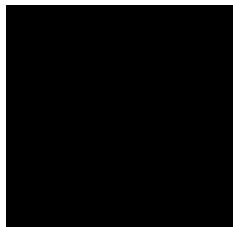
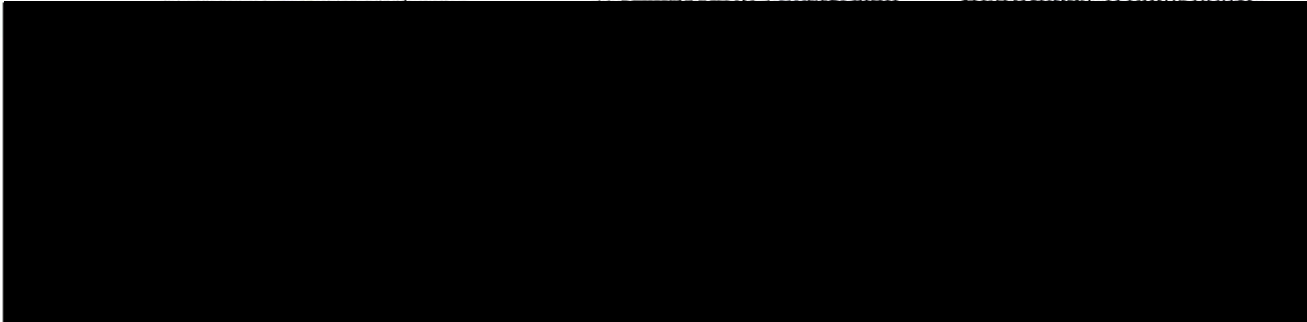
6. Partijen realiseren zich, dat een aantal bepalingen uit deze Samenwerkingsovereenkomst, de bijlagen daaronder begrepen, uitgewerkt dient te worden. Zij verbinden zich jegens elkaar daaraan binnen een redelijke termijn hun medewerking te verlenen. Bij deze uitwerking zullen Partijen zich laten leiden door de inhoud van deze Samenwerkingsovereenkomst alsmede hun wederzijdse belangen en bedoelingen zoals blijkende uit deze Samenwerkingsovereenkomst.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en ondertekend op 14 juli 1999 te Amsterdam door:

het stadsdeel Westerpark

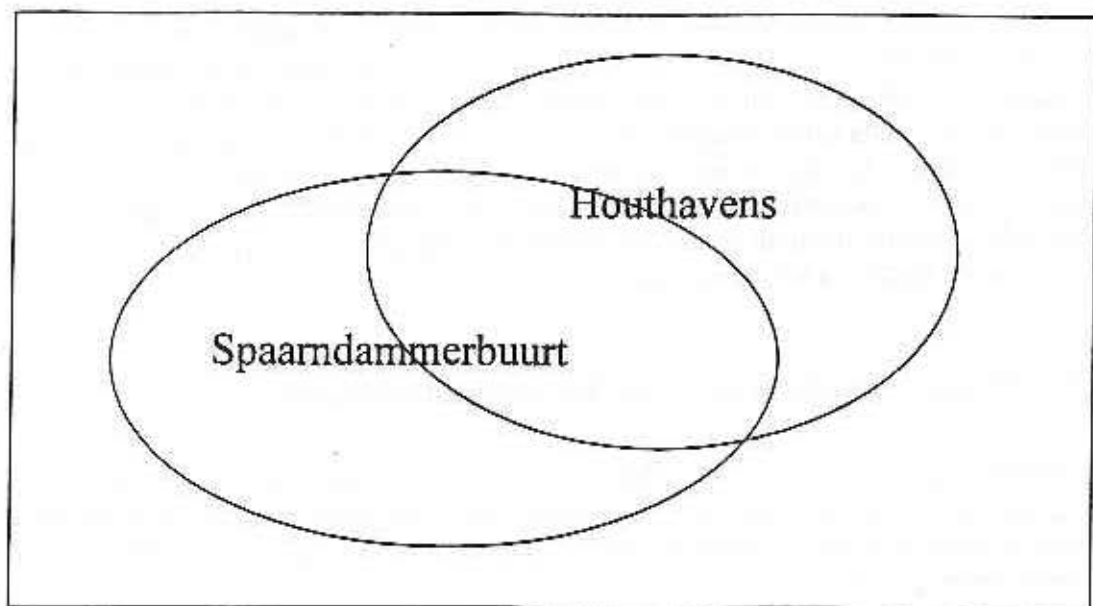
Woningbedrijf Amsterdam

Bouwfonds Woningbouw





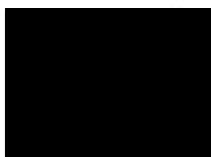
Voorstel  
voor de organisatiestructuur van  
**het project Spaarndammerhout**



Vorbereidingsgroep:

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

8 juli 1998



Naar aanleiding van dit onderzoek heeft het WOO in samenwerking met het Stadsdeel een buurtconferentie georganiseerd. De deelnemers waren overtuigd van het belang voor de komende tijd een integraal beleid te ontwikkelen, gericht op het verbeteren van het welzijn en de woonsituatie.

Met de komst van de plannen voor de Houthavens moet ten allen tijde worden voorkomen dat de Houthavens een wezensvreemd aanhangsel wordt van de Spaarndammerbuurt. Daarom is van meet af aan een geïntegreerde aanpak van de Spaarndammerbuurt en het Houthavengebied de opzet geweest. Het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Westerpark heeft zich in positieve zin uitgesproken (3 september 1997) voor een geïntegreerde organisatieaanpak van de betreffende buurten zoals is voorgesteld in de *'Discussienotitie gebiedsgerichte aanpak Spaarndammerbuurt/Houthavens'*. Het stedelijke vernieuwingsbeleid is gericht op het streven naar het verbeteren van woon-, werk-, productie- en leefmilieu op het schaalniveau van de wijk of de buurt. De voorgestelde integrale gebiedsgerichte benadering sluit goed aan bij het beleid van stedelijke vernieuwing en het Grote Stedenbeleid. De nagestreefde samenhang komt tot uitdrukking in de opzet van de projectorganisatie (zie par. 5) en de naamgeving. Voorgesteld wordt om niet meer te spreken van het project Houthavens, maar van het project **Spaarndammerhout**.

### **3. Globale doelstellingen**

De Spaarndammerbuurt wordt uitgebreid met het nieuwbouwproject Houthavens. De centrale stad heeft dit project, dat de bouw omvat van 900 woningen, waarvan 70% koopwoningen en 30% huurwoningen, ter verdere uitwerking overgedragen aan stadsdeel Westerpark. De nieuwe buurt moet ruimtelijk, functioneel en gevoelsmatig zoveel mogelijk aansluiten op de bestaande buurt. In het kader van een meer optimale menging van koop- en huurwoningen streeft het stadsdeel naar een verhouding van 60% koop- en 40% huurwoningen in de Houthavens en naar een toename van het aantal koopwoningen in de bestaande buurt. Gestreefd wordt naar het vergroten van de mogelijkheden voor huishoudens om binnen de buurt een wooncarrière te kunnen volgen. Meer dan nu het geval is dient voldoende aanbod gegenereerd te worden voor huishoudens in verschillende levensfasen. De kwaliteit van de bestaande woningen moet in het algemeen meer in overeenstemming worden gebracht met de tegenwoordige eisen. Dit komt neer op het toevoegen van extra kwaliteit en het uitvoeren van (groot) onderhoudswerkzaamheden. Vocht- en tochtproblemen en geluidsoverlast moeten worden teruggedrongen.

De kwaliteit en de inrichting, alsmede het onderhoud van de openbare ruimte dient op een groot aantal plaatsen te worden verbeterd. Dit moet zodanig gebeuren dat de leefbaarheid wordt vergroot en - hiermee samenhangend - gevoelens van onveiligheid worden tegengegaan.

Ten aanzien van de lokale economie is het streven om een vitaal bestand aan winkels tot stand te brengen, met in totaal een breder assortiment en een hoger kwaliteitsniveau. Daarnaast zullen voorwaarden worden gecreëerd ter bevordering van niet-overlastgevende kleinschalige vormen van economische activiteit, niet zijnde detailhandel. Hierbij is het doel de werkeloosheid in de buurt terug te dringen.

Uit het hierboven genoemde onderzoek in de Spaarndammerbuurt is gebleken dat het welzijn van de bewoners onder druk staat. Mede op grond van de uitkomsten van dit onderzoek worden de volgende doelstellingen geformuleerd. Gestreefd wordt naar een vermindering van het geconstateerde hoge percentage bewoners dat in een sociaal isolement verkeert. Ook zal getracht worden om op de huidige lage maatschappelijke participatie-graad te vergroten. Tenslotte zal gestreefd worden naar het verbeteren van de leefbaarheid van de buurt in het algemeen, die naar het oordeel van 36% van de bewoners onvoldoende is.

Het is van belang dat de buurt aantrekkelijk overkomt op mensen afkomstig uit een breed samengestelde groep huishoudens. Er wordt gestreefd naar het verbeteren van het imago van de Spaarndammerbuurt als woon-, werk- en leefbuurt, zowel bij huidige als toekomstige bewoners.

### ***Ontwikkeling Spaarndammerhout***

Het voorstel is in september 1998 te starten met het ontwikkelen van een integrale beleidsvisie voor de Spaarndammerbuurt en het Houthavengebied. In deze visie zullen in onderlinge samenhang uitgangspunten geformuleerd worden voor de beleidsvelden wonen, openbare ruimte, bedrijven, winkels, onderwijs- en welzijnsvoorzieningen en beheer. Gegeven de uitkomsten van het rapport Hortulanus zal de inbreng van de projectleider Sociale Wijkaanpak hierbij van groot belang zijn. Met name gaat het om de uitkomsten van de door hem/haar voorgezeten werkgroep Sociale Wijkaanpak. Gestreefd zal worden naar de afronding van de integrale beleidsvisie in september 1999. Op basis hiervan zal vervolgens een uitvoeringsplan worden opgesteld, dat in september 2000 gereed zal zijn. Aangezien de uitvoering van het Houthavenplan op z'n vroegst in het jaar 2000 (de bedrijven) en in 2001 (de woningen) zal starten, is gelijktijdige uitvoering goed mogelijk. Op grond van de visie kunnen projecten gedefinieerd en op basis daarvan kunnen de kosten geraamd en een tijdspad uitgezet. Voor het opstellen van de integrale beleidsvisie en het daaruit voortvloeiende uitvoeringsplan wordt voorgesteld een werkgroep **Ontwikkeling Spaarndammerhout** op te richten. Deze werkgroep zal worden voorgezeten door de projectmanager.

### ***Sociale wijkaanpak***

Een werkgroep moet op korte termijn aan de slag om de leefbaarheid en de toegankelijkheid van de welzijnvoorzieningen in de Spaarndammerbuurt te vergroten. Deze werkgroep zal onder leiding van de projectleider Sociale Wijkaanpak functioneren. Voortvloeiend uit het gehouden onderzoek is het van belang dat snel concrete maatregelen worden genomen op de volgende terreinen:

- Het opstellen en uitvoeren van maatregelen, die tot doel hebben ouderen te assisteren bij het vinden van zorgvoorzieningen.
- Het organiseren van bezoeken aan nieuwkomers in de buurt via buurtbeheer.
- Het organiseren van regelmatig bezoek aan oudere allochtone buurtbewoners.
- Het opzetten van een buurtgericht activiteitenaanbod voor tieners en jongeren.
- Het laten organiseren van voorlichtingsactiviteiten door bestaande instellingen, zoals de Sociaal Raadslieden, buurthuizen, de Wijkpost voor Ouderen en het tiener- en jongerenwerk.
- Meer organisaties voor ondersteuning voor organisaties, die de inzet van lotgenoten/vrijwilligers gebruiken.
- Het initiëren/ondersteunen van buurtinitiatieven die cohesiebevorderend zijn.
- Voor deze werkgroep moet een aparte projectleider worden aangetrokken.

## ***5. Organisatie***

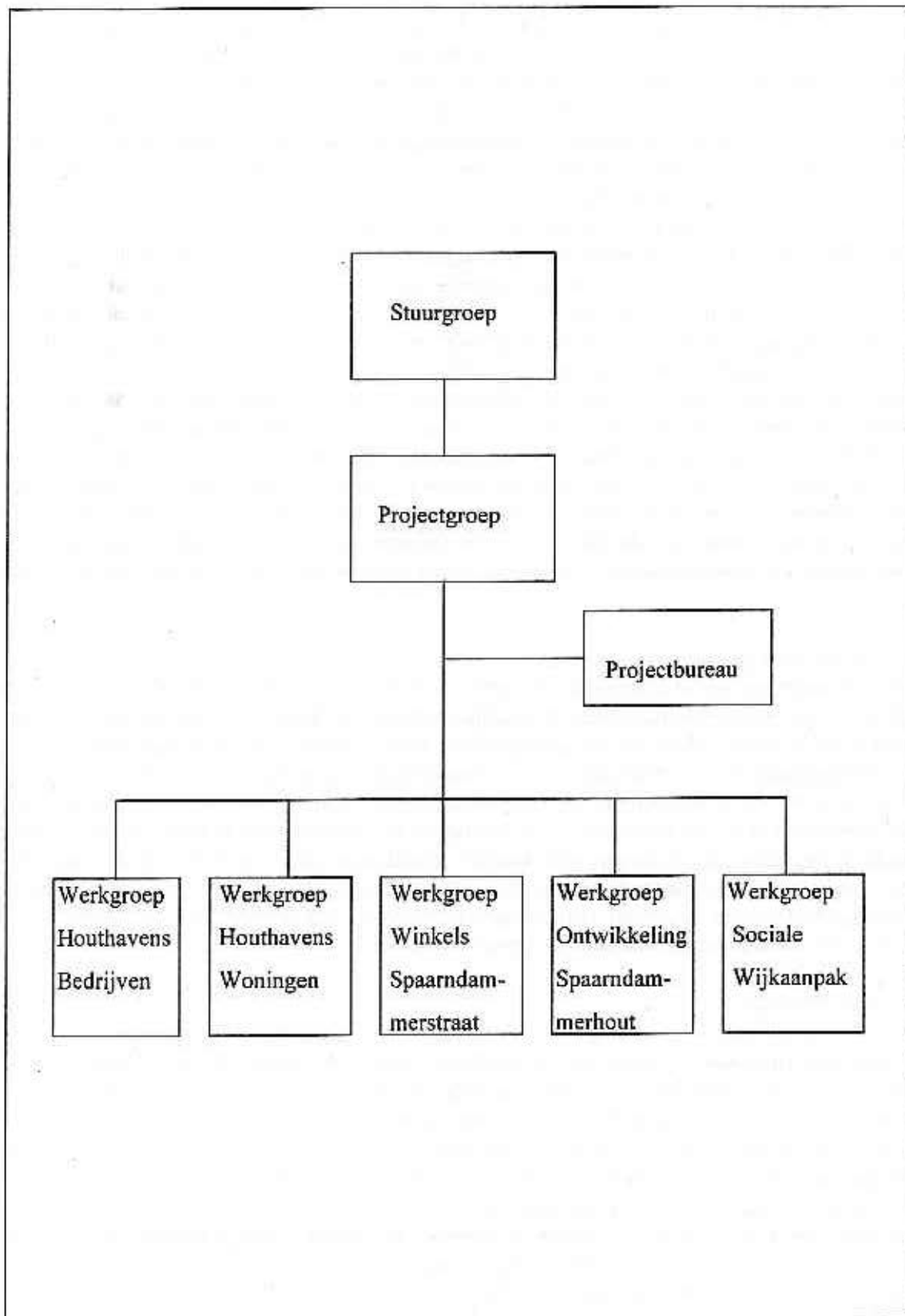
### ***5.1 Overwegingen bij de organisatiestructuur***

Het Stadsdeel is in de afgelopen maanden een traject van bestuurlijke vernieuwing ingegaan, waarbij ontdebelling en ontbureaucratisering als belangrijke doelstellingen zijn geformuleerd. Er wordt gezocht naar mogelijkheden voor een directe vorm van deelname van betrokkenen in de besluitvorming. De discussie over de bestuurlijke vernieuwing kan vorm krijgen in de wijze van samenwerking, opzet, aansturing en financiering van (onder meer) het project Spaarndammerhout. De inzet bij het project Spaarndammerhout is om meerdere partijen een direct aandeel te geven in de aansturing van het project.

Naast het Stadsdeel gaat het om de partijen die financiële risico's dragen bij investeringen (opdrachtgevers voor woningen en bedrijven) en om bewoners en bewonersorganisaties. In de Spaarndammerbuurt gaat het niet alleen om aanzienlijke bedragen die in de fysieke omgeving moeten worden geïnvesteerd, maar ook om maatregelen ter verhoging van de leefbaarheid op de korte en de lange termijn. De rol van het Stadsdeel Westerpark is daarbij in de eerste plaats voorwaardenscheppend en regisserend. In financiële zin levert de overheid haar aandeel in de richting



## Organigram Spaarndammerhout



voorzitterschap van de projectmanager. Er wordt gestreefd naar uniformiteit in de besluitvorming. Bij verschillende opvattingen worden deze aan de stuurgroep kenbaar gemaakt. Het projectbureau verzorgt de ondersteuning.

Taken en bevoegdheden van de projectgroep:

- de projectgroep adviseert aan de stuurgroep op basis van voorstellen uit de werkgroepen;
- werk- en taakgroepen instellen ter voorbereiding en realisering van projecten en concrete plannen;
- binnen het kader van de door de stuurgroep vastgestelde programma's besluiten nemen omtrent de uitvoering en realisering van concrete produkten;
- inhoudelijke en financiële voortgangsrapportages opstellen ter beoordeling van de stuurgroep;
- opstellen, bewaken en periodiek aanpassen van de projectplanning;
- opstellen en bewaken van de werkplanning van de projectorganisatie;
- opstellen en bewaken van de jaarlijkse werkprogramma's;
- bewaken voortgang van het project en knelpunten;
- het onderhouden van de contacten met de centrale stad op ambtelijk niveau.

#### *D - Werkgroepen*

Een werkgroep wordt op voorstel van de projectmanager voor bepaalde tijd ingesteld c.q. ontbonden door de projectgroep. In het voorstel besteedt de projectmanager aandacht aan het belang van de bewoners, instellingen, bedrijven en andere belanghebbenden, de tijdsduur en inbreng van betrokkenen. Voorwaarde voor deelname vanuit de buurt is het hebben van een direct belang bij de realisering van het beleid. Van het Stadsdeel is vooral een vakinhoudelijke inbreng noodzakelijk zoals het maken van een stedenbouwkundig plan, een beleidsmatige voorzet voor de versterking van het tienerwerk, het inrichten van de openbare ruimte, het in erfpacht uitgeven van grond en soortgelijke zaken. Vergaderingen worden voorgezeten door de assistent-projectmanager of de projectleider sociale wijkaanpak en het projectbureau verzorgt de verslaglegging en de secretariële en administratieve ondersteuning.

Taken en bevoegdheden van een werkgroep:

De werkgroep zorgt voor de realisering van concrete produkten. De werkgroep zorgt dat de produkten tot stand komen op basis van de randvoorwaarden en op basis van de afspraken die in de projectgroep zijn gemaakt over de procedure, tijdsduur, capaciteit, kosten en kwaliteit van het produkt. In de praktijk zullen de werkgroepen van verschillende orde en zwaarte kunnen zijn. Werkgroepen met een omvangrijk takenpakket kunnen deeltaken laten verrichten door taakgroepen. In spoedeisende gevallen kan een werkgroep de stuurgroep via de projectmanager adviseren bij het nemen van besluiten die niet passen binnen de vastgestelde randvoorwaarden/beleidskaders.

De volgende werkgroepen zijn of zullen worden ingesteld:

- werkgroep Houthavens bedrijvendeel (in werking vanaf 15 maart 1998);
- werkgroep Houthavens woningdeel (vanaf 1 juli 1998);
- werkgroep winkels Spaarndammerstraat (in werking vanaf januari 1998);
- werkgroep ontwikkeling Spaarndammerhout (vanaf 1 september 1998);
- werkgroep sociale wijkaanpak (vanaf 1 september 1998).

## **6. Toelichting op verantwoordelijkheden en bevoegdheden participanten**

De participanten hebben ieder een eigen rol en taak. De positie van drie specifieke partijen, te weten de bewoners, de sociale verhuurders en het Stadsdeel wordt hieronder nader toegelicht.



## 7. De uitvoering

### *Omvang van de uitvoeringsorganisatie*

De complexiteit van het project, de grote belangen en de hoge investeringen verlangen een projectmanagement dat het project in algemene zin stuurt, de voortgang, tijd en kosten bewaakt en de communicatie en informatie rondom het project verzorgt. Het projectmanagement wordt ingesteld voor de periode 1 september 1998 tot en met 31 december 2003, dus voor 5 jaar en 4 maanden. Al werkenderwijs en afhankelijk van de inhoud van het ontwikkelingsplan zullen zonodig bijstellingen plaatsvinden. Per 1 januari 2004 neemt de lijnorganisatie de nog lopende projecten over.

In de bijlagen 1.A en 1.B wordt een overzicht gegeven van de benodigde capaciteit voor resp. de laatste vier maanden van 1998 en voor het gehele jaar 1999. Gemiddeld genomen zal de benodigde capaciteit in de 4 daarop volgende jaren gelijk blijven. Uit de overzichten blijkt dat voor het projectbureau op jaarbasis circa 5,2 formatie-eenheden nodig zal zijn, en voor de diverse vakdisciplines circa 3,1 fte's. In de overzichten is tevens aangegeven welk deel uit de reguliere capaciteit gedekt kan worden, welk deel als extra capaciteit aangemerkt moet worden, en welk deel door externe bureaus geleverd zal worden. Van de totale formatie-behoefte van 8,3 fte's zal 3,1 fte's op reguliere wijze ingezet worden. De extra benodigde capaciteit komt dus uit op 5,2 fte's op jaarbasis.

### **Werkzaamheden**

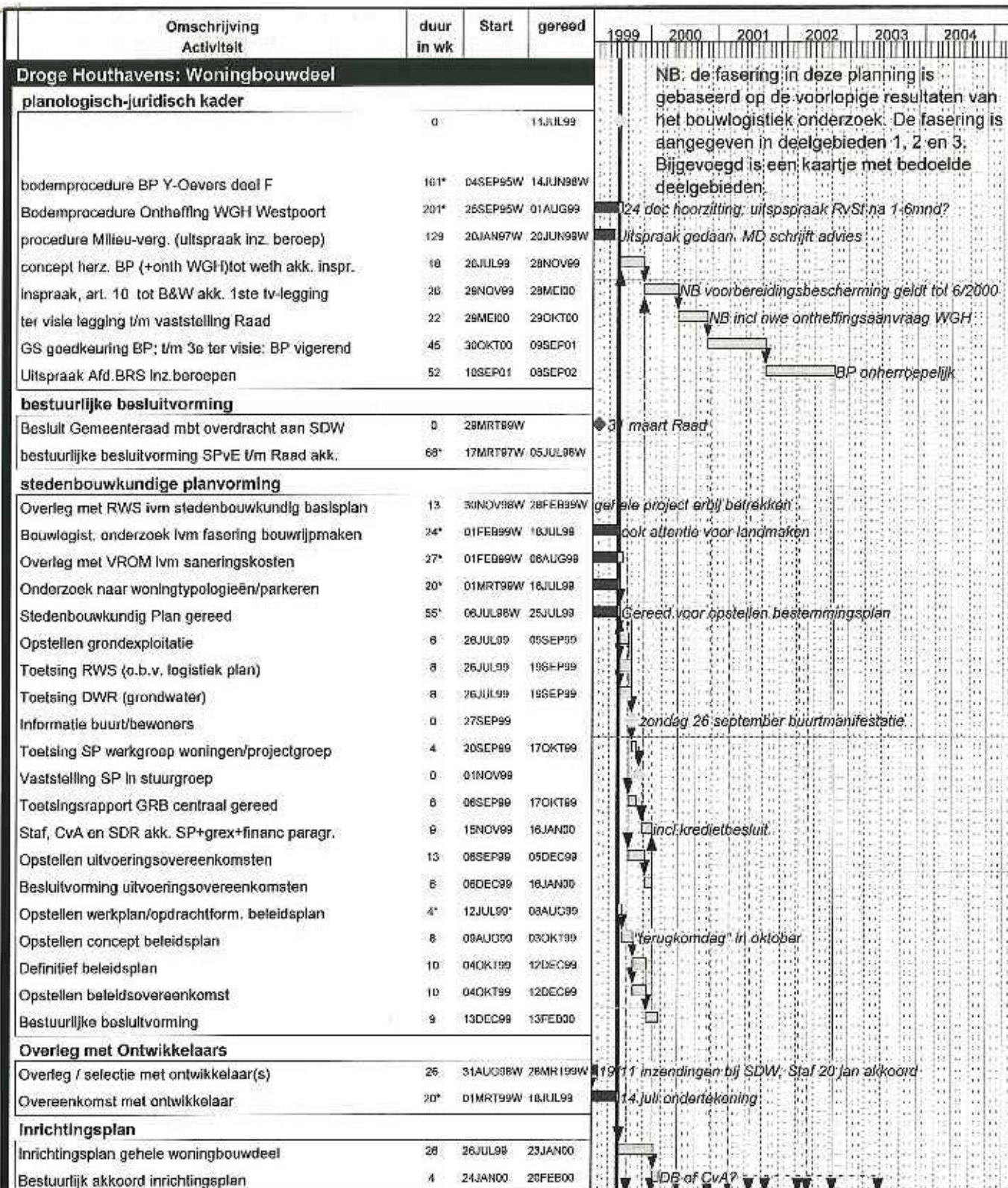
De projectorganisatie is in de genoemde periode verantwoordelijk voor de voorbereiding en de uitvoering van de plannen in het gehele plangebied, dus de Houthavens-woningendeel, Houthavens-bedrijven-deel en de integrale aanpak van de Spaarndammerbuurt.

In de periode 1 sept 1998 tot 1 sept 1999 zal een integrale beleidsvisie voor de Spaarndammerbuurt worden opgesteld, dit in nauwe samenhang met de Houthavenplannen.

In vervolg op de beleidsvisie zal in de periode 1 sept 1999 tot 1 sept 2000 een ontwikkelingsplan worden opgesteld, waarin concrete projecten en maatregelen op het gebied van wonen, onderwijs en welzijn, economie en werkgelegenheid, openbare ruimte, verkeer en vervoer en infrastructuur worden beschreven. De projecten in het ontwikkelingsplan worden financieel vertaald en in de tijd uitgezet. De plannen voor de Houthaven zullen voor een belangrijk deel in de planperiode uitgevoerd worden (zie bijgaande plannings van het woningendeel en het bedrijvendeel van de Houthavens). De plannen voor de Spaarndammerbuurt zullen naar verwachting in de periode 2001 tot en met 2005 gerealiseerd worden. Vanaf 1 sept 1998 zal op basis van het Hortulanus-onderzoek een korte-termijn-aanpak worden opgesteld, hieruit voortvloeiende maatregelen zullen aansluitend worden uitgevoerd.

Naast het leiding geven aan het gehele project zal de projectmanager, tezamen met de assistent-projectmanager, de projectleider Sociale Wijkaanpak en de Winkelmanager leiding geven aan de verschillende werkgroepen. De projectsecretaris en de projectmedewerker verzorgen de voorbereiding en verslaglegging van de verschillende bijeenkomsten, waaronder taakgroepen, werkgroepen, projectgroep, stuurgroep, staven, buurtoverleggen en inspraakavonden, alsook in het algemeen bij de omvangrijke archivering en de noodzakelijke administratieve handelingen. Ook verzorgen zij het opstellen van de voortgangsrapportages, het financiële beheer van het project en de bestuurlijke besluitvorming. De communicatie-medewerker draagt zorg voor de communicatie met de buurt en met de media in het algemeen, zowel ten aanzien van het project als geheel, als ten aanzien van de diverse deelonderwerpen/projecten. De planner brengt de te doorlopen processen in beeld van de verschillende (deel)projecten en de onderlinge relaties. De benodigde vakdisciplines, naar type en omvang, zijn in de hierboven genoemde bijlagen in beeld gebracht.





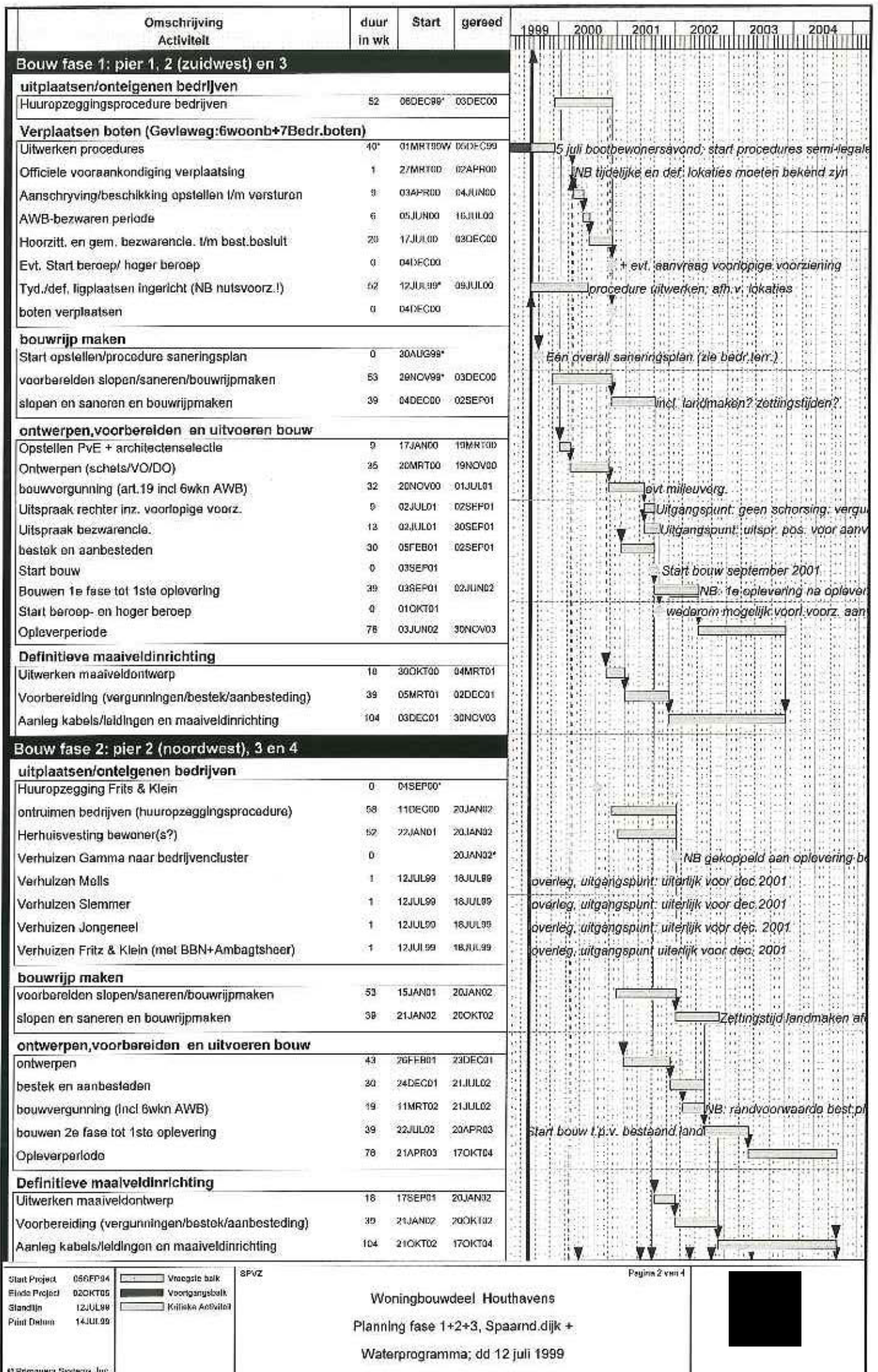
Start Project: 05 SEP 94  
 Einde Project: 02 OKT 05  
 Standijn: 12 JUL 99  
 Print Datum: 14 JUL 99

SPVZ

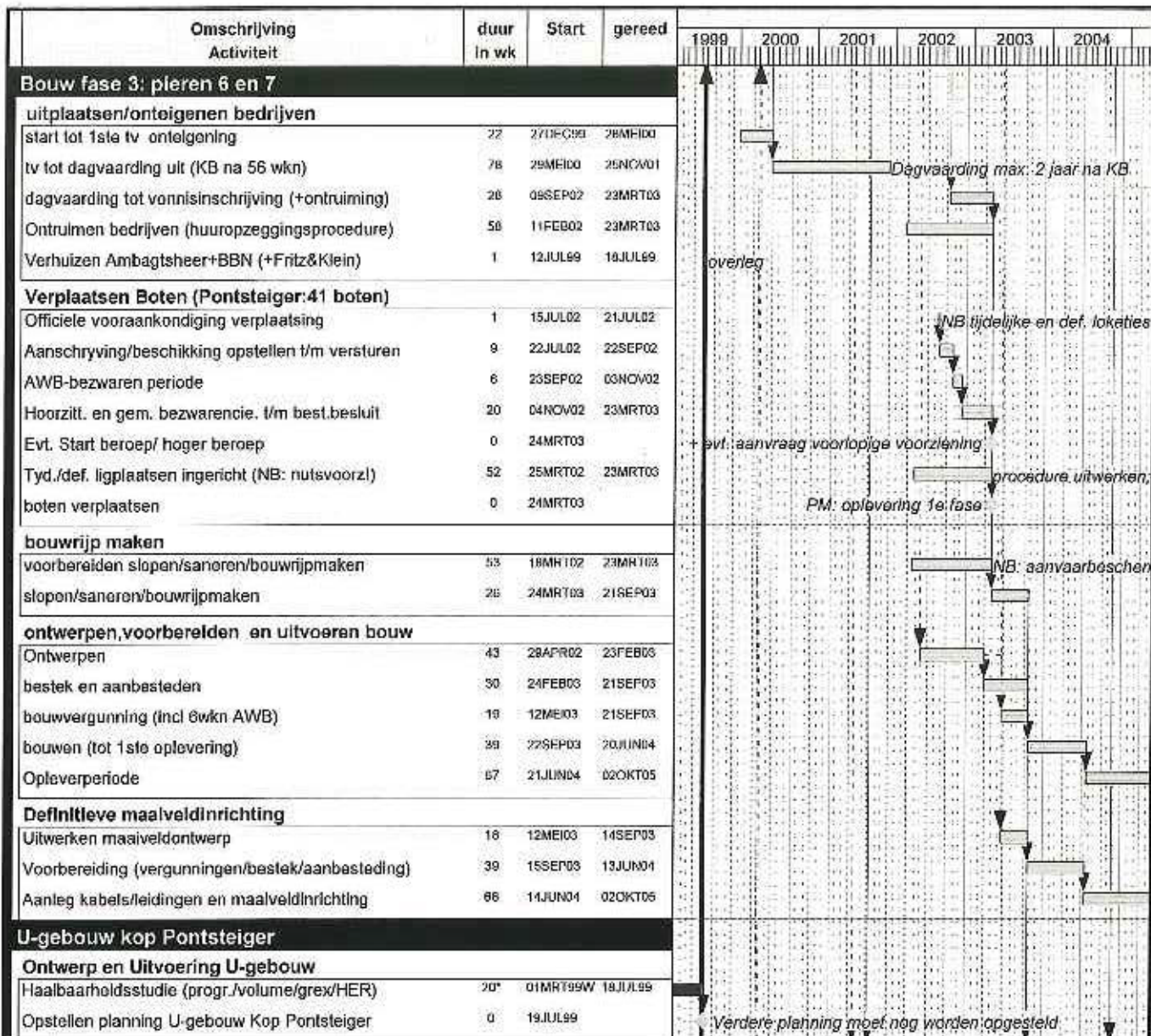
Pagina 1 van 4

Woningbouwdeel Houthavens  
 Planning fase 1+2+3, Spaarndijk +  
 Waterprogramma; dd 12 juli 1999









Start Project: 05SEP94  
 Eind Project: 02OKT05  
 Standijn: 12JUL99  
 Print Datum: 14JUL99

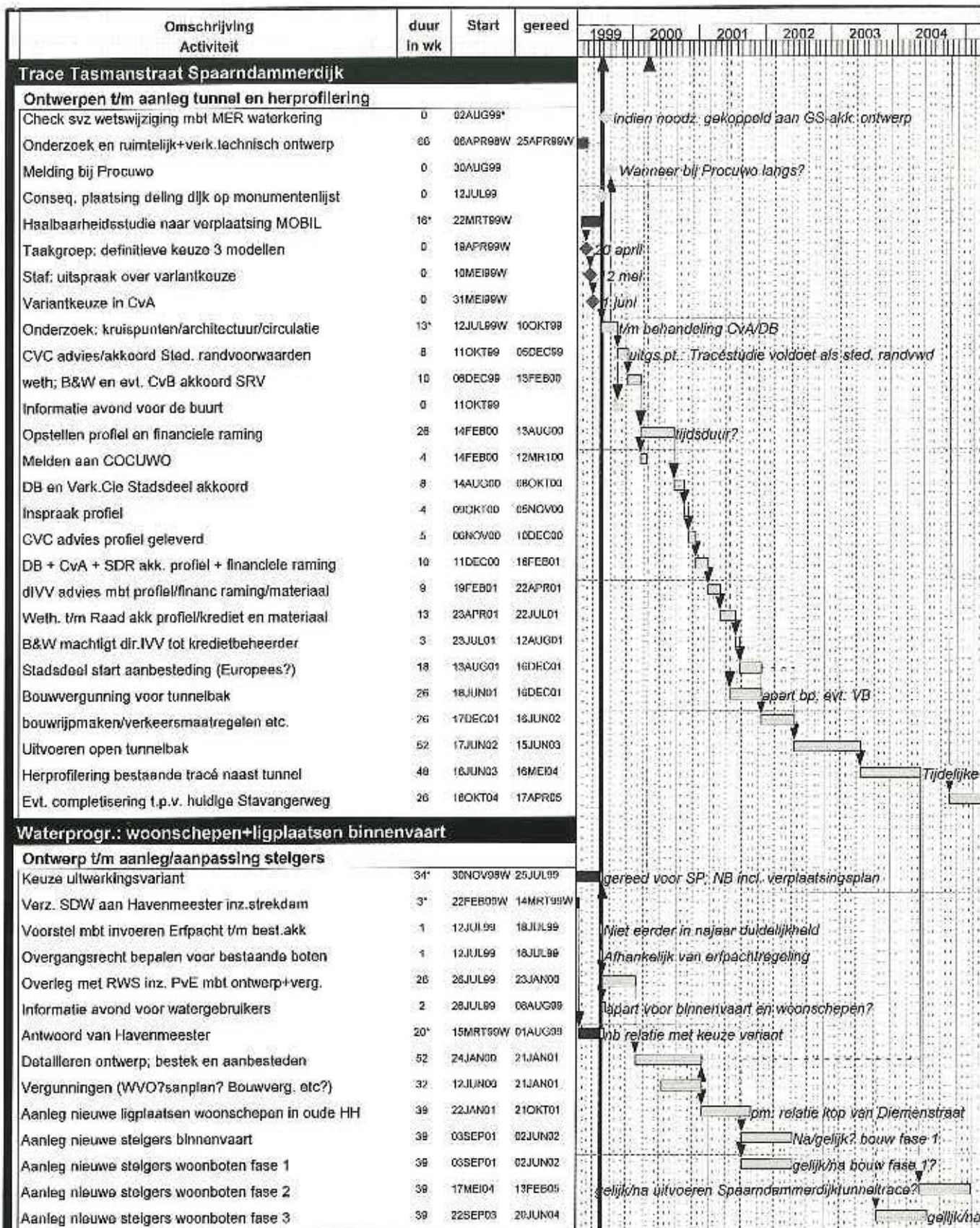
Vraagstuk  
 Voortgangsbalk  
 Kritieke Activiteit

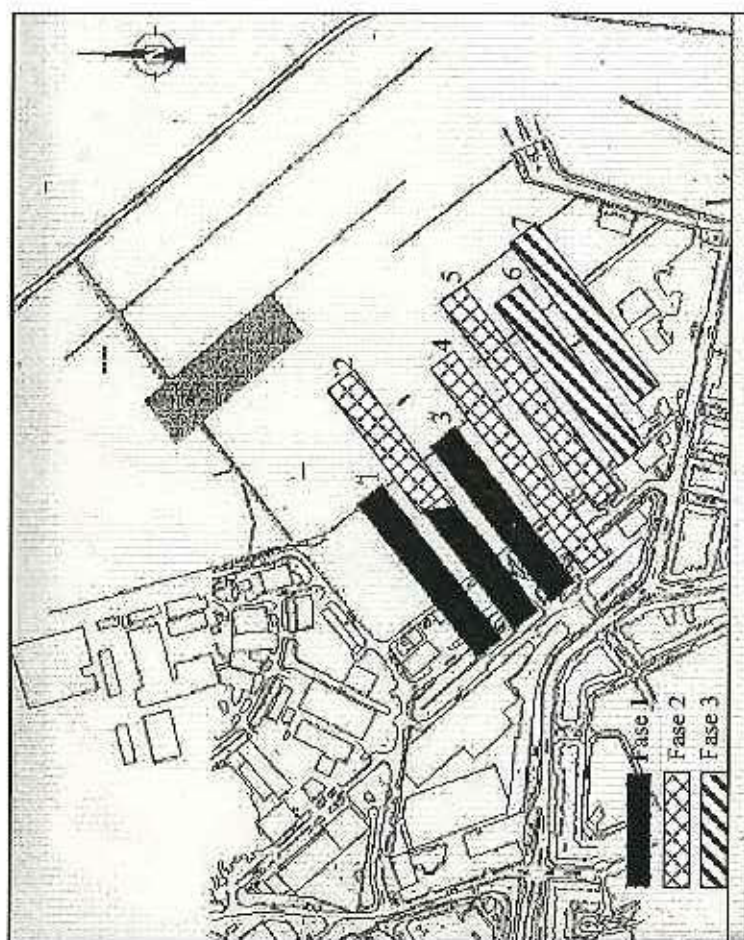
SPVZ

Pagina 3 van 4

Woningbouwdeel Houthavens  
 Planning fase 1+2+3, Spaarnd.dijk +  
 Waterprogramma; dd 12 juli 1999

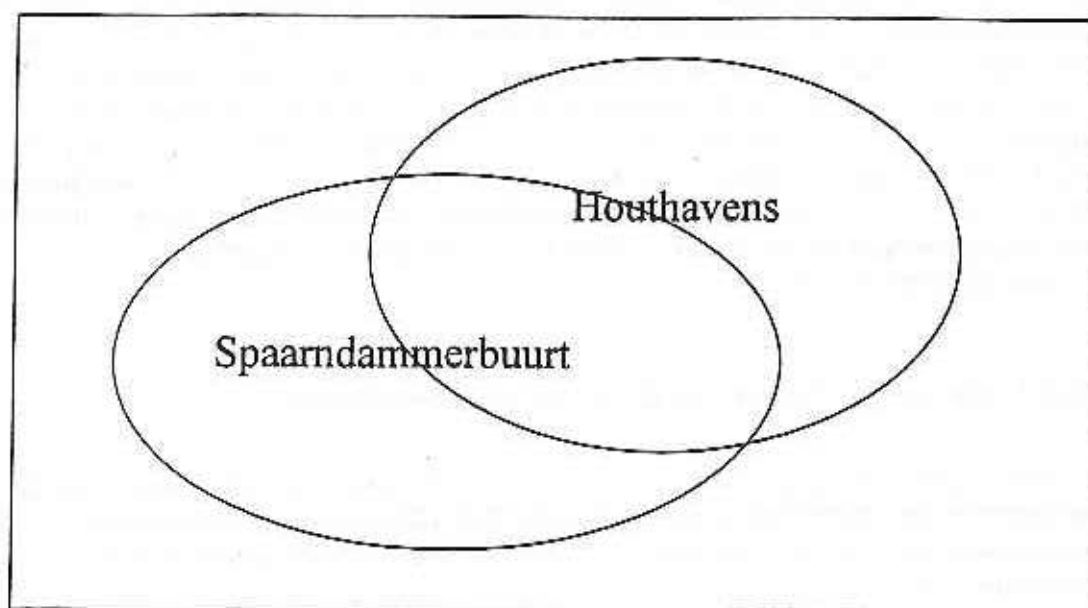








**Voorstel**  
**voor de organisatiestructuur van**  
**het project Spaarndammerhout**



**Vorbereidingsgroep:**

[Redacted text]

8 juli 1998

[Redacted text]



Naar aanleiding van dit onderzoek heeft het WOO in samenwerking met het Stadsdeel een buurtconferentie georganiseerd. De deelnemers waren overtuigd van het belang voor de komende tijd een integraal beleid te ontwikkelen, gericht op het verbeteren van het welzijn en de woonsituatie.

Met de komst van de plannen voor de Houthavens moet ten allen tijde worden voorkomen dat de Houthavens een wezensvreemd aanhangsel wordt van de Spaarndammerbuurt. Daarom is van meet af aan een geïntegreerde aanpak van de Spaarndammerbuurt en het Houthavengebied de opzet geweest. Het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Westerpark heeft zich in positieve zin uitgesproken (3 september 1997) voor een geïntegreerde organisatieaanpak van de betreffende buurten zoals is voorgesteld in de *'Discussienotitie gebiedsgerichte aanpak Spaarndammerbuurt/Houthavens'*. Het stedelijke vernieuwingsbeleid is gericht op het streven naar het verbeteren van woon-, werk-, productie- en leefmilieu op het schaalniveau van de wijk of de buurt. De voorgestelde integrale gebiedsgerichte benadering sluit goed aan bij het beleid van stedelijke vernieuwing en het Grote Stedenbeleid. De nagestreefde samenhang komt tot uitdrukking in de opzet van de projectorganisatie (zie par. 5) en de naamgeving. Voorgesteld wordt om niet meer te spreken van het project Houthavens, maar van het project **Spaarndammerhout**.

### 3. Globale doelstellingen

De Spaarndammerbuurt wordt uitgebreid met het nieuwbouwproject Houthavens. De centrale stad heeft dit project, dat de bouw omvat van 900 woningen, waarvan 70% koopwoningen en 30% huurwoningen, ter verdere uitwerking overgedragen aan stadsdeel Westerpark. De nieuwe buurt moet ruimtelijk, functioneel en gevoelsmatig zoveel mogelijk aansluiten op de bestaande buurt. In het kader van een meer optimale menging van koop- en huurwoningen streeft het stadsdeel naar een verhouding van 60% koop- en 40% huurwoningen in de Houthavens en naar een toename van het aantal koopwoningen in de bestaande buurt. Gestreefd wordt naar het vergroten van de mogelijkheden voor huishoudens om binnen de buurt een wooncarrière te kunnen volgen. Meer dan nu het geval is dient voldoende aanbod gegenereerd te worden voor huishoudens in verschillende levensfasen. De kwaliteit van de bestaande woningen moet in het algemeen meer in overeenstemming worden gebracht met de tegenwoordige eisen. Dit komt neer op het toevoegen van extra kwaliteit en het uitvoeren van (groot) onderhoudswerkzaamheden. Vocht- en tochtproblemen en geluidsoverlast moeten worden teruggedrongen.

De kwaliteit en de inrichting, alsmede het onderhoud van de openbare ruimte dient op een groot aantal plaatsen te worden verbeterd. Dit moet zodanig gebeuren dat de leefbaarheid wordt vergroot en - hiermee samenhangend - gevoelens van onveiligheid worden tegengegaan.

Ten aanzien van de lokale economie is het streven om een vitaal bestand aan winkels tot stand te brengen, met in totaal een breder assortiment en een hoger kwaliteitsniveau. Daarnaast zullen voorwaarden worden gecreëerd ter bevordering van niet-overlastgevende kleinschalige vormen van economische activiteit, niet zijnde detailhandel. Hierbij is het doel de werkeloosheid in de buurt terug te dringen.

Uit het hierboven genoemde onderzoek in de Spaarndammerbuurt is gebleken dat het welzijn van de bewoners onder druk staat. Mede op grond van de uitkomsten van dit onderzoek worden de volgende doelstellingen geformuleerd. Gestreefd wordt naar een vermindering van het geconstateerde hoge percentage bewoners dat in een sociaal isolement verkeert. Ook zal getracht worden om op de huidige lage maatschappelijke participatiegraad te vergroten. Tenslotte zal gestreefd worden naar het verbeteren van de leefbaarheid van de buurt in het algemeen, die naar het oordeel van 36% van de bewoners onvoldoende is.

Het is van belang dat de buurt aantrekkelijk overkomt op mensen afkomstig uit een breed samengestelde groep huishoudens. Er wordt gestreefd naar het verbeteren van het imago van de Spaarndammerbuurt als woon-, werk- en leefbuurt, zowel bij huidige als toekomstige bewoners.

### *Ontwikkeling Spaarndammerhout*

Het voorstel is in september 1998 te starten met het ontwikkelen van een integrale beleidsvisie voor de Spaarndammerbuurt en het Houthavengebied. In deze visie zullen in onderlinge samenhang uitgangspunten geformuleerd worden voor de beleidsvelden wonen, openbare ruimte, bedrijven, winkels, onderwijs- en welzijnsvoorzieningen en beheer. Gegeven de uitkomsten van het rapport Hortulanus zal de inbreng van de projectleider Sociale Wijkaanpak hierbij van groot belang zijn. Met name gaat het om de uitkomsten van de door hem/haar voorgezeten werkgroep Sociale Wijkaanpak. Gestreefd zal worden naar de afronding van de integrale beleidsvisie in september 1999. Op basis hiervan zal vervolgens een uitvoeringsplan worden opgesteld, dat in september 2000 gereed zal zijn. Aangezien de uitvoering van het Houthavenplan op z'n vroegst in het jaar 2000 (de bedrijven) en in 2001 (de woningen) zal starten, is gelijktijdige uitvoering goed mogelijk. Op grond van de visie kunnen projecten gedefinieerd en op basis daarvan kunnen de kosten geraamd en een tijdpad uitgezet. Voor het opstellen van de integrale beleidsvisie en het daaruit voortvloeiende uitvoeringsplan wordt voorgesteld een **werkgroep Ontwikkeling Spaarndammerhout** op te richten. Deze werkgroep zal worden voorgezeten door de projectmanager.

### *Sociale wijkaanpak*

Een werkgroep moet op korte termijn aan de slag om de leefbaarheid en de toegankelijkheid van de welzijnvoorzieningen in de Spaarndammerbuurt te vergroten. Deze werkgroep zal onder leiding van de projectleider Sociale Wijkaanpak functioneren. Voortvloeiend uit het gehouden onderzoek is het van belang dat snel concrete maatregelen worden genomen op de volgende terreinen:

- Het opstellen en uitvoeren van maatregelen, die tot doel hebben ouderen te assisteren bij het vinden van zorgvoorzieningen.
- Het organiseren van bezoeken aan nieuwkomers in de buurt via buurtbeheer.
- Het organiseren van regelmatig bezoek aan oudere allochtone buurtbewoners.
- Het opzetten van een buurtgericht activiteitenaanbod voor tieners en jongeren.
- Het laten organiseren van voorlichtingsactiviteiten door bestaande instellingen, zoals de Sociaal Raadslieden, buurthuizen, de Wijkpost voor Ouderen en het tiener- en jongerenwerk.
- Meer organisaties voor ondersteuning voor organisaties, die de inzet van lotgenoten/vrijwilligers gebruiken.
- Het initiëren/ondersteunen van buurtinitiatieven die cohesiebevorderend zijn.
- Voor deze werkgroep moet een aparte projectleider worden aangetrokken.

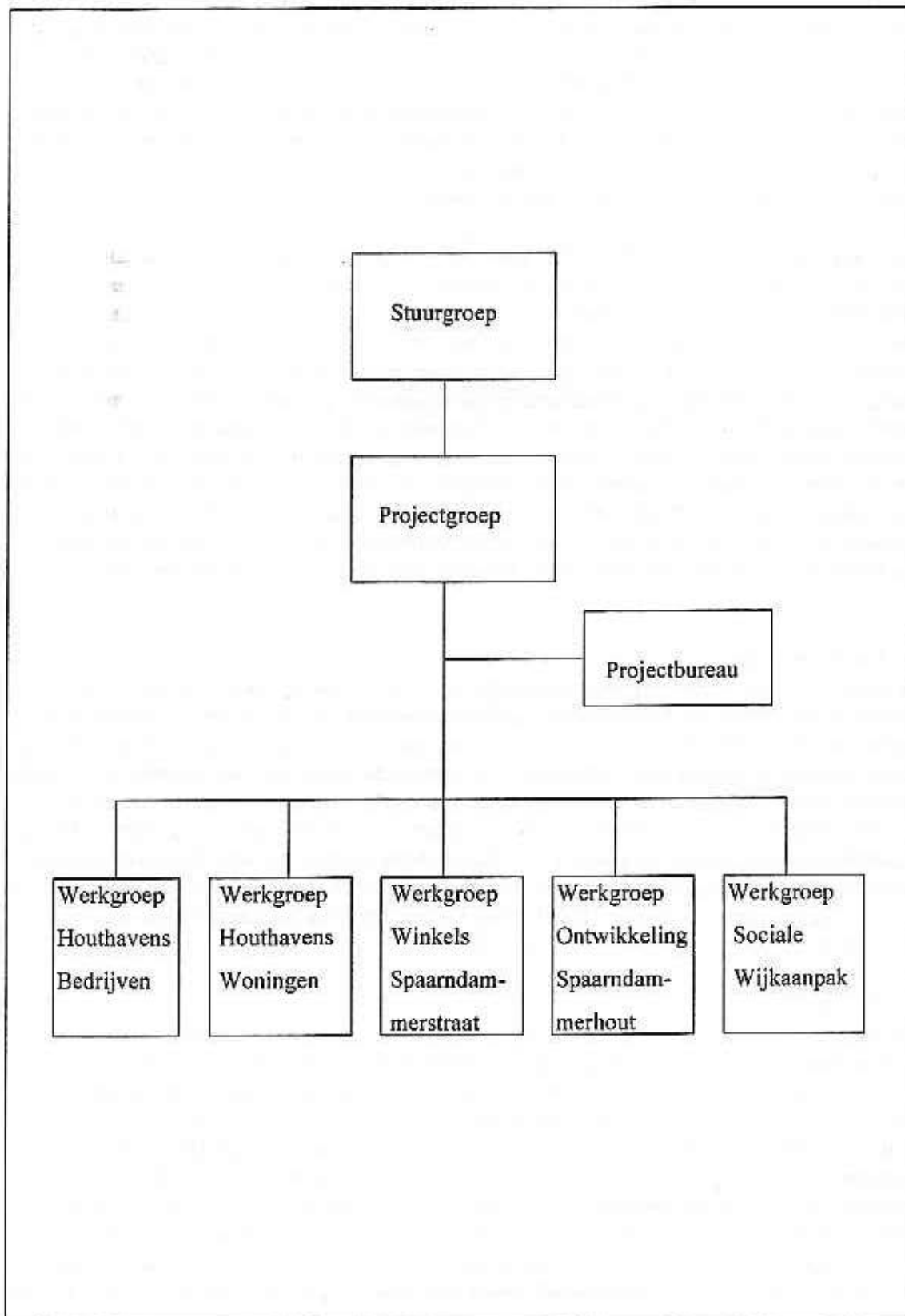
## **5. Organisatie**

### *5.1 Overwegingen bij de organisatiestructuur*

Het Stadsdeel is in de afgelopen maanden een traject van bestuurlijke vernieuwing ingegaan, waarbij ontdebelling en ontbureaucratisering als belangrijke doelstellingen zijn geformuleerd. Er wordt gezocht naar mogelijkheden voor een directe vorm van deelname van betrokkenen in de besluitvorming. De discussie over de bestuurlijke vernieuwing kan vorm krijgen in de wijze van samenwerking, opzet, aansturing en financiering van (onder meer) het project Spaarndammerhout. De inzet bij het project Spaarndammerhout is om meerdere partijen een direct aandeel te geven in de aansturing van het project.

Naast het Stadsdeel gaat het om de partijen die financiële risico's dragen bij investeringen (opdrachtgevers voor woningen en bedrijven) en om bewoners en bewonersorganisaties. In de Spaarndammerbuurt gaat het niet alleen om aanzienlijke bedragen die in de fysieke omgeving moeten worden geïnvesteerd, maar ook om maatregelen ter verhoging van de leefbaarheid op de korte en de lange termijn. De rol van het Stadsdeel Westerpark is daarbij in de eerste plaats voorwaardenscheppend en regisserend. In financiële zin levert de overheid haar aandeel in de richting

## Organigram Spaarndammerhout





voorzitterschap van de projectmanager. Er wordt gestreefd naar uniformiteit in de besluitvorming. Bij verschillende opvattingen worden deze aan de stuurgroep kenbaar gemaakt. Het projectbureau verzorgt de ondersteuning.

Taken en bevoegdheden van de projectgroep:

- de projectgroep adviseert aan de stuurgroep op basis van voorstellen uit de werkgroepen;
- werk- en taakgroepen instellen ter voorbereiding en realisering van projecten en concrete plannen;
- binnen het kader van de door de stuurgroep vastgestelde programma's besluiten nemen omtrent de uitvoering en realisering van concrete produkten;
- inhoudelijke en financiële voortgangsrapportages opstellen ter beoordeling van de stuurgroep;
- opstellen, bewaken en periodiek aanpassen van de projectplanning;
- opstellen en bewaken van de werkplanning van de projectorganisatie;
- opstellen en bewaken van de jaarlijkse werkprogramma's;
- bewaken voortgang van het project en knelpunten;
- het onderhouden van de contacten met de centrale stad op ambtelijk niveau.

#### *D - Werkgroepen*

Een werkgroep wordt op voorstel van de projectmanager voor bepaalde tijd ingesteld c.q. ontbonden door de projectgroep. In het voorstel besteedt de projectmanager aandacht aan het belang van de bewoners, instellingen, bedrijven en andere belanghebbenden, de tijdsduur en inbreng van betrokkenen. Voorwaarde voor deelname vanuit de buurt is het hebben van een direct belang bij de realisering van het beleid. Van het Stadsdeel is vooral een vakinhoudelijke inbreng noodzakelijk zoals het maken van een stedenbouwkundig plan, een beleidsmatige voorzet voor de versterking van het tienerwerk, het inrichten van de openbare ruimte, het in erfpacht uitgeven van grond en soortgelijke zaken. Vergaderingen worden voorgezeten door de assistent-projectmanager of de projectleider sociale wijkaanpak en het projectbureau verzorgt de verslaglegging en de secretariële en administratieve ondersteuning.

Taken en bevoegdheden van een werkgroep:

De werkgroep zorgt voor de realisering van concrete produkten. De werkgroep zorgt dat de produkten tot stand komen op basis van de randvoorwaarden en op basis van de afspraken die in de projectgroep zijn gemaakt over de procedure, tijdsduur, capaciteit, kosten en kwaliteit van het produkt. In de praktijk zullen de werkgroepen van verschillende orde en zwaarte kunnen zijn. Werkgroepen met een omvangrijk takenpakket kunnen deeltaken laten verrichten door taakgroepen. In spoedeisende gevallen kan een werkgroep de stuurgroep via de projectmanager adviseren bij het nemen van besluiten die niet passen binnen de vastgestelde randvoorwaarden/beleidskaders.

De volgende werkgroepen zijn of zullen worden ingesteld:

- werkgroep Houthavens bedrijvendeel (in werking vanaf 15 maart 1998);
- werkgroep Houthavens woningdeel (vanaf 1 juli 1998);
- werkgroep winkels Spaarndammerstraat (in werking vanaf januari 1998);
- werkgroep ontwikkeling Spaarndammerhout (vanaf 1 september 1998);
- werkgroep sociale wijkaanpak (vanaf 1 september 1998).

## **6. Toelichting op verantwoordelijkheden en bevoegdheden participanten**

De participanten hebben ieder een eigen rol en taak. De positie van drie specifieke partijen, te weten de bewoners, de sociale verhuurders en het Stadsdeel wordt hieronder nader toegelicht.



## 7. De uitvoering

### *Omvang van de uitvoeringsorganisatie*

De complexiteit van het project, de grote belangen en de hoge investeringen verlangen een projectmanagement dat het project in algemene zin stuurt, de voortgang, tijd en kosten bewaakt en de communicatie en informatie rondom het project verzorgt. Het projectmanagement wordt ingesteld voor de periode 1 september 1998 tot en met 31 december 2003, dus voor 5 jaar en 4 maanden. Al werkenderwijs en afhankelijk van de inhoud van het ontwikkelingsplan zullen zonodig bijstellingen plaatsvinden. Per 1 januari 2004 neemt de lijnorganisatie de nog lopende projecten over.

In de bijlagen 1.A en 1.B wordt een overzicht gegeven van de benodigde capaciteit voor resp. de laatste vier maanden van 1998 en voor het gehele jaar 1999. Gemiddeld genomen zal de benodigde capaciteit in de 4 daarop volgende jaren gelijk blijven. Uit de overzichten blijkt dat voor het projectbureau op jaarbasis circa 5,2 formatie-eenheden nodig zal zijn, en voor de diverse vakdisciplines circa 3,1 fte's. In de overzichten is tevens aangegeven welk deel uit de reguliere capaciteit gedekt kan worden, welk deel als extra capaciteit aangemerkt moet worden, en welk deel door externe bureaux geleverd zal worden. Van de totale formatie-behoefte van 8,3 fte's zal 3,1 fte's op reguliere wijze ingezet worden. De extra benodigde capaciteit komt dus uit op 5.2 fte's op jaarbasis.

### **Werkzaamheden**

De projectorganisatie is in de genoemde periode verantwoordelijk voor de voorbereiding en de uitvoering van de plannen in het gehele plangebied, dus de Houthavens-woningendeel, Houthavens-bedrijven-deel en de integrale aanpak van de Spaarndammerbuurt.

In de periode 1 sept 1998 tot 1 sept 1999 zal een integrale beleidsvisie voor de Spaarndammerbuurt worden opgesteld, dit in nauwe samenhang met de Houthavenplannen.

In vervolg op de beleidsvisie zal in de periode 1 sept 1999 tot 1 sept 2000 een ontwikkelingsplan worden opgesteld, waarin concrete projecten en maatregelen op het gebied van wonen, onderwijs en welzijn, economie en werkgelegenheid, openbare ruimte, verkeer en vervoer en infrastructuur worden beschreven. De projecten in het ontwikkelingsplan worden financieel vertaald en in de tijd uitgezet. De plannen voor de Houthaven zullen voor een belangrijk deel in de planperiode uitgevoerd worden (zie bijgaande plannings van het woningendeel en het bedrijvendeel van de Houthavens). De plannen voor de Spaarndammerbuurt zullen naar verwachting in de periode 2001 tot en met 2005 gerealiseerd worden. Vanaf 1 sept 1998 zal op basis van het Hortulanus-onderzoek een korte-termijn-aanpak worden opgesteld, hieruit voortvloeiende maatregelen zullen aansluitend worden uitgevoerd.

Naast het leiding geven aan het gehele project zal de projectmanager, tezamen met de assistent-projectmanager, de projectleider Sociale Wijkaanpak en de Winkelmanager leiding geven aan de verschillende werkgroepen. De projectsecretaris en de projectmedewerker verzorgen de voorbereiding en verslaglegging van de verschillende bijeenkomsten, waaronder taakgroepen, werkgroepen, projectgroep, stuurgroep, staven, buurtoverleggen en inspraakavonden, alsook in het algemeen bij de omvangrijke archivering en de noodzakelijke administratieve handelingen. Ook verzorgen zij het opstellen van de voortgangsrapportages, het financiële beheer van het project en de bestuurlijke besluitvorming. De communicatie-medewerker draagt zorg voor de communicatie met de buurt en met de media in het algemeen, zowel ten aanzien van het project als geheel, als ten aanzien van de diverse deelonderwerpen/projecten. De planner brengt de te doorlopen processen in beeld van de verschillende (deel)projecten en de onderlinge relaties. De benodigde vakdisciplines, naar type en omvang, zijn in de hierboven genoemde bijlagen in beeld gebracht.

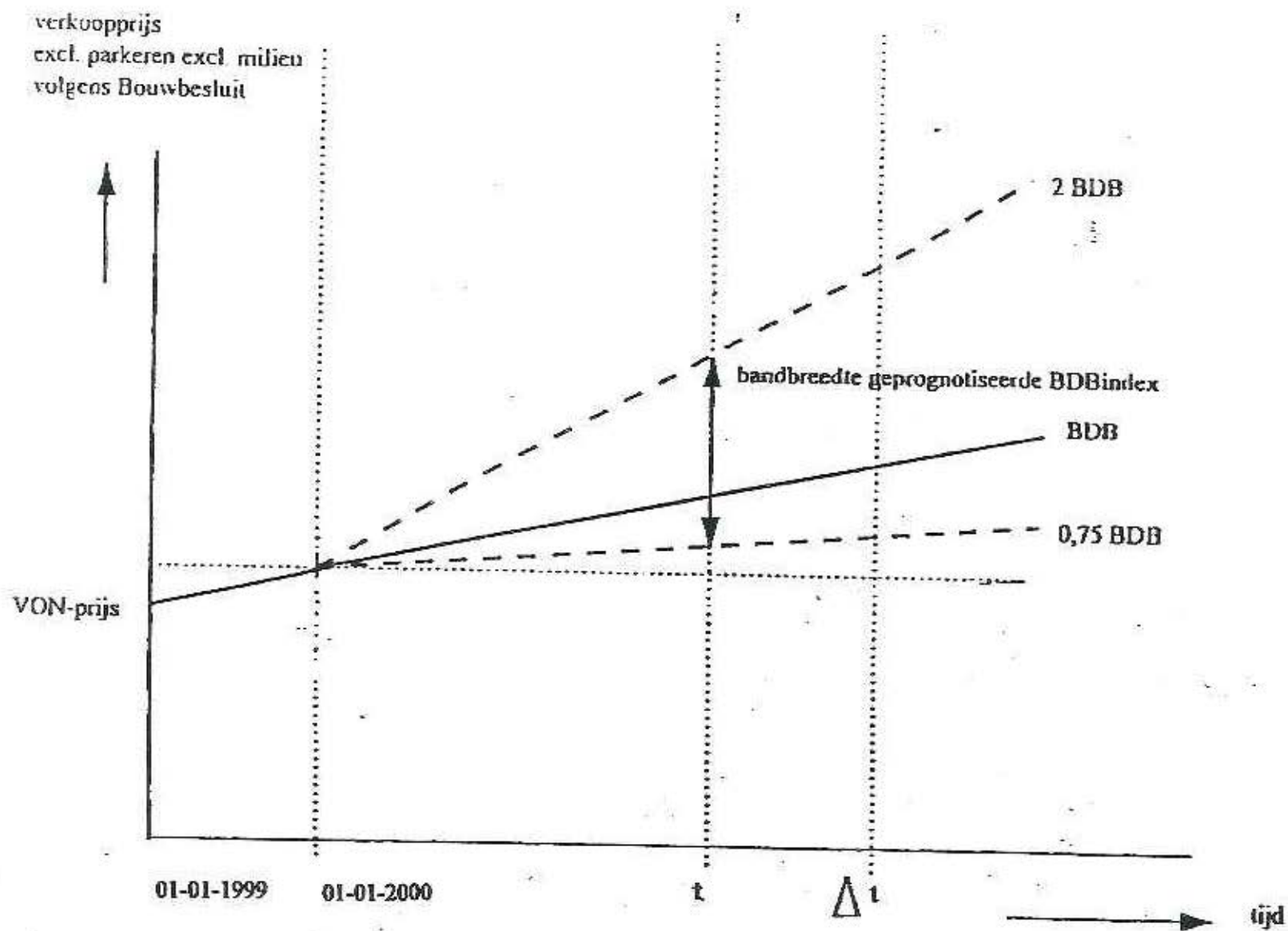
## Bijlage 7

### MAATREGELPAKKET MILIEU VOOR WONINGBOUWHOUTHAVENS

In het SPvE is het streven opgenomen om gemiddeld [REDACTED] - per woning te reserveren in de stichtingskosten voor duurzaam bouwen-maatregelen<sup>1</sup>.

milieumaatregel	randvoorwaarde	uitgangspunt
autovrij ingericht deelgebied		x
diefstalbestendige fietsberging per woning	x	
≥ 0,2 fietsstalling per woning in openb. ruimte		x
In pandige parkeerplaats (per woning): - sociale sector ≥ 0,2 - middeldure koopwoning ≥ 0,5 - dure koopwoning: 100%	x	
geluidsluwe gevel ≤ 50 dB(A)	x	
geluidwerende maatregelen in de woning <sup>2</sup>		x
toepassing Maatlat groen beleggen		x
realisatie gierzuwluwnestelvoorzieningen	x	
milieuvoorkeurslijst SWD; kolommen 1 en 2	x	
geen gebruik uitlogende materialen	x	
geen gebruik bitumineuze dakbedekking	x	
koopwoningen: geen standaard keuken en sanitair	x	
beoordelingsrichtlijn certificaat slopen <sup>3</sup>	x	
EPN ≤ 1,0	x	
PV-installatie op ≥ 20% woningen	x	
uitwerking gekozen energlescenario <sup>4</sup>		x
basispakket waterbesparing	x	
toepassing KIWA-keur laagwaterverbruik toiletten		x
plaatsing watermeter	x	
alternatieve regenwaterafvoer <sup>5</sup>	x	
afstand woning-afvalbrengsysteem ≤ 100 m.	x	
gescheiden inzameling GFT	x	





Indexering verkoopprijzen