

Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Rijksgronden Oosterwold

DE ONDERGETEKENDEN:

- **Gemeente Almere**, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. Veeningen, wethouder en portefeuillehouder, en als zodanig handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 20 april 2021 hierna te noemen **Gemeente Almere**;

en

- **Gemeente Zeewolde**, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W. van der Es, wethouder en portefeuillehouder, en als zodanig handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 20 april 2021 hierna te noemen **Gemeente Zeewolde**;

hierna gezamenlijk te noemen: **de Gemeenten** en afzonderlijk enkelvoudig: **Gemeente**;

en

- **Rijksvastgoedbedrijf**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. A. van Boxtel MSUS, in hoedanigheid van projectdirecteur van de afdeling Verkoop en Gebiedsprojecten van het Rijksvastgoedbedrijf, Korte Voorhout 7, 2511 CW Den Haag (Postbus 16169, 2500 BD Den Haag), handelende namens de Staat der Nederlanden, hiertoe bevoegd op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf 2020 (Staatscourant 3 maart 2020 nr. 8491), hierna te noemen het **RVB**;

Ondergetekenden hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen** en afzonderlijk **Partij**.

Nemen het volgende in overweging:

- dat Partijen gezamenlijk hebben bijgedragen aan de totstandkoming van de Ontwikkelingsstrategie 'Almere Oosterwold, Land-Goed voor Initiatieven' die in de Stuurgroep RRAAM van maart 2012 is vastgesteld;
- dat Partijen op 18 september 2012 het bestuursconvenant Oosterwold hebben ondertekend waarmee zij de Organische ontwikkelingsprincipes ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Oosterwold nader hebben uitgewerkt en geoperationaliseerd;
- dat de inhoud van de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold (ISVO) door Partijen gezamenlijk is opgesteld en op 27 juni 2013 in Zeewolde en op 4 juli 2013 in Almere door de betreffende gemeenteraden is vastgesteld;
- dat op 20 november 2013 de Rijksstructuurvisie Amsterdam Almere Markermeer is gepresenteerd, waar Oosterwold onderdeel van uitmaakt;
- dat het Rijk en de gemeente Almere in de Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0 afspraken hebben vastgelegd over de verstedelijkingsopgave Almere. Voor de Organische ontwikkeling van Oosterwold zijn afspraken gemaakt over onder meer:
 - het inrichten van een gemeenschappelijke regeling,
 - het opstellen van kostenverhaal,
 - de rijksbijdrage aan het Fonds Verstedelijking Almere op basis van standaardkavels (7000 woningen) in Oosterwold;
- dat in de Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0 in artikel 2.2 sub 3.b en c is afgesproken dat het RVB (destijds RVOB) in overeenstemming met de gemeente Almere gronden beschikbaar stelt voor deze gebiedsontwikkeling;
- dat op 5 juni 2014 een Samenwerkingsovereenkomst tussen Partijen is gesloten waarin nadere afspraken zijn gemaakt over de gebiedsontwikkeling, welke overeenkomst in beginsel een looptijd had tot en met 31 december 2016;
- dat er op 21 december 2016 door Partijen een Allonge op deze Samenwerkingsovereenkomst is ondertekend, waarmee de looptijd van de Samenwerkingsovereenkomst is verlengd tot 31 december 2020 en de afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst op bepaalde punten zijn gewijzigd;
- dat door de Gemeente Almere op 29 september 2016 het Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Oosterwold is vastgesteld;
- dat door de Gemeente Zeewolde op 29 september 2016 het Bestemmingsplan Buitengebied 2016 is vastgesteld, welke (partieel) is herzien op 28 juni 2018 en op 11 juli 2019;

- dat er sindsdien door de gemeente Almere en het RVB nadere uitwerking is gegeven aan de samenwerking door het maken van proces-, werk en contractuele afspraken, wat onder andere heeft geresulteerd in de ondertekening van een koopoptieovereenkomst op 18 december en 21 december 2018, op grond waarvan de gemeente Almere een optie heeft verkregen voor de koop van gronden van het RVB in Fase 1A ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Oosterwold (hierna genoemd: 'de Koopoptieovereenkomst');
- dat, in opdracht van de Gebiedsorganisatie Oosterwold, in 2020 door bureau Pau en Overmorgen een evaluatie is uitgevoerd van de ontwikkeling van Oosterwold. De resultaten van deze evaluatie zijn weergegeven in het Koersdocument Evaluatie Oosterwold (d.d. 2 juni 2020) en de aanvulling daarop van 23 september 2020. In het Bestuurlijk Overleg Oosterwold van 18 juni 2020 is kennis genomen van deze evaluatie. Op basis van de evaluatie is (onder andere) besloten dat de uitkomsten uit de evaluatie geen aanleiding geven om de ambities voor Oosterwold te wijzigen en zal een datum voor de start van Fase 2 verder worden uitgewerkt;
- dat Partijen hebben geconcludeerd dat de inhoud van de bestaande Samenwerkingsovereenkomst op diverse aspecten de actuele werkwijze en afspraken tussen Partijen en ambities van Partijen niet (meer) correct en/of volledig weergeeft;
- dat Partijen hebben besloten om de samenwerking te verlengen en de actuele werkwijze, afspraken en ambities ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Oosterwold hierbij (opnieuw) vast te leggen in een nieuwe versie van de Samenwerkingsovereenkomst;
- dat Partijen bij het ondertekenen van de Overeenkomst willen anticiperen op de mogelijkheid dat gedurende de looptijd van deze Overeenkomst mandaten of bevoegdheden van het Ambtelijk Overleg Oosterwold, het Bestuurlijk Overleg Oosterwold, de Gebiedsorganisatie, de Gebiedsregisseur of het Overleg Almere 2.0 kunnen wijzigen;
- dat in het geval de genoemde mandaten en/of de bevoegdheden wijzigen, en Partijen wensen de inhoud van deze Overeenkomst hiermee in lijn te brengen, er een bijlage door Partijen zal worden opgesteld, ondertekend en aan deze Overeenkomst gehecht, waarin wordt uitgeschreven op welke aspecten deze Overeenkomst wordt gewijzigd of aangevuld, met daarbij een verwijzing naar de vigerende regelingen en/of mandaten;
- dat deze considerans integraal onderdeel uitmaakt van onderhavige Overeenkomst.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

I. DEFINITIES

Artikel 1. Definities en bijlagen

In onderhavige overeenkomst worden de navolgende met een hoofdletter geschreven begrippen als volgt gedefinieerd:

- Ambtelijk Overleg Oosterwold:** het overleg waarin ambtelijke vertegenwoordigers van de bij de gebiedsontwikkeling Oosterwold betrokken Partijen en de Gebiedsorganisatie het Bestuurlijk Overleg Oosterwold voorbereiden.
- Bestemmingsplan:** het Chw bestemmingsplan Oosterwold zoals vastgesteld door de Gemeente Almere bij besluit d.d. 29 september 2016, in werking getreden op 15 december 2016 en onherroepelijk per 31 mei 2017 alsmede eventuele gewijzigde versies of opvolgers van dit plan. Het Bestemmingsplan is een directe vertaling van de ambities en ontwikkelprincipes zoals deze zijn vastgelegd in de ISVO.
- Bestuurlijk Overleg Oosterwold:** periodiek overleg tussen de bestuurders van de Partijen en het Waterschap Zuiderzeeland en de Provincie Flevoland.
- Fase 1A:** de fase die betrekking heeft op de ontwikkeling van initiatieven op de destijds door het RVB in geliberaliseerde pacht aan ERF B.V. uitgegeven gronden (e.e.a. conform Boek 7, artikel 397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek), welke gronden sinds 2014 door het RVB ter beschikking zijn gesteld ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Oosterwold alsmede op de gronden in eigendom van de Gemeente Almere, welke schetsmatig zijn aangegeven op Bijlage 1. De volledige Eemvallei maakt eveneens deel uit van fase 1A.
- Fase 1B:** de fase die betrekking heeft op de ontwikkeling van initiatieven op de gronden gelegen in de gemeente Almere welke schetsmatig zijn aangegeven op Bijlage 1.
- Fase 2:** de fase die betrekking heeft op de ontwikkeling van initiatieven op de gronden in de gemeenten Almere en Zeewolde welke schetsmatig zijn aangegeven op Bijlage 1.

- g. **Gebiedsorganisatie:** een organisatorische eenheid van Partijen die onder leiding staat van de Gebiedsregisseur en verantwoordelijk is voor het faciliteren van de Organische ontwikkeling en realisatie van Oosterwold.
- h. **Gebiedsregisseur:** de leidinggevende van de Gebiedsorganisatie. De Gebiedsregisseur wordt op advies van het Bestuurlijk Overleg Oosterwold aangesteld door de gemeente Almere.
- i. **Generieke kavel:** de kavel die in een bepaalde verhouding (in m²) is opgebouwd uit de verschillende Kaveltypen (standaard kavel, landbouwkavel en landschapskavel, e.e.a. overeenkomstig de ISVO) zoals weergegeven in *Bijlage 3*.
- j. **Generieke kavelwaarde:** het gewogen gemiddelde van de marktconforme waarden van de verschillende Kaveltypen uitgedrukt in euro's per m². De marktconforme waarden worden bepaald met behulp van de door Partijen gezamenlijk uit te laten voeren taxaties.
- k. **Generieke waarde:** het totaal van alle Generieke kavelwaarden.
- l. **Initiatiefnemer:** de natuurlijke of rechtspersoon of gezamenlijkheid van meerdere natuurlijke of rechtspersonen die ten aanzien van een kavel de Anterieure Overeenkomst aangaat met de Gemeente. De Initiatiefnemer dient tevens de eindgebruiker te zijn; de natuurlijke of rechtspersoon die zich daadwerkelijk in Oosterwold vestigt om er te wonen en/of te werken. Indien bij een gezamenlijkheid van meerdere natuurlijke of rechtspersonen sprake is van uittreding van een of meer personen, kwalificeren de overblijvende personen nog steeds als Initiatiefnemer in de zin van de Overeenkomst.
- m. **ISVO:** de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold, zoals vastgesteld op 27 juni 2013 door de raad van de gemeente Zeewolde en op 4 juli 2013 door de raad van de gemeente Almere, welk document de basis is voor het Bestemmingsplan.
- n. **Kaveltype(n):** typologie van kavel zoals vastgelegd in de ISVO en het Bestemmingsplan waarbij er in totaal drie Kaveltypen zijn, te weten (1) Standaardkavel, (2) Landbouwkavel en (3) Landschapskavel. De Standaardkavel is opgebouwd uit verschillende Kavelsoorten, te weten: (1) woonkavels, (2) bedrijvenkavels, (3) kantorenkavels en (4) voorzieningenkavels.
- o. **Kavelwaarde:** marktconforme waarde per Kaveltype.
- p. **Ontwikkelvoorraad:** de gronden voor zover in eigendom van Partijen en beschikbaar zijn ten behoeve van de ontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Oosterwold, zoals weergegeven op *Bijlage 2* alsmede de gronden die ten behoeve van de gebiedsontwikkeling van Oosterwold beschikbaar komen nadat daarvoor is voldaan aan de vereisten zoals omschreven in artikel 3 van deze Overeenkomst.
- q. **Oosterwold:** het gebied van 4.300 hectare aan de oostkant van de gemeente Almere en de westkant van de gemeente Zeewolde, betreffende Fase 1A, 1B en 2 waarvan de contouren zijn aangegeven op de bij deze Overeenkomst behorende *Bijlage 1*, waarvan het Rijk, de Gemeenten, de provincie Flevoland en het waterschap Zuiderzeeland hebben afgesproken dat het zich (in het kader van Almere 2.0.) volgens de principes van organische groei ontwikkelt, passend binnen de ISVO en het Bestemmingsplan.
- r. **Organische ontwikkeling:** ontwikkeling waarbij de realisatie van plannen wordt overgelaten aan de Initiatiefnemers en de overheid hierin een terughoudende en faciliterende rol heeft.
- s. **Overeenkomst:** deze Samenwerkingsovereenkomst.
- t. **Overleg Almere 2.0:** Bestuurlijk Overleg als bedoeld in de Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0, waarin het Rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Almere zijn vertegenwoordigd. Het overleg bewaakt bestuurlijk de voortgang van de uitvoering van de opgave Almere 2.0.

II. DUUR EN REIKWIJDTE OVEREENKOMST

Artikel 2. Duur Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2023, met dien verstande dat uiterlijk op 31 december 2022 door Partijen schriftelijk moet worden overeengekomen of deze Overeenkomst voor het op dat moment nog resterende jaar ongewijzigd kan worden voortgezet, of dat deze, bijvoorbeeld naar aanleiding van de grondstrategie en de besluitvorming over de openstelling van Fase 2, op bepaalde aspecten aanvulling of aanpassing behoeft.
2. Partijen kunnen unaniem en schriftelijk overeenkomen om deze Overeenkomst na de looptijd zoals omschreven in lid 1 te verlengen.

Artikel 3. Reikwijdte Overeenkomst

1. Onderhavige Overeenkomst heeft betrekking op de ontwikkeling van gronden die ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst tot de Ontwikkelvoorraad behoren, of voor zover deze na het ondertekenen van deze Overeenkomst door Partijen aan de Ontwikkelvoorraad van Oosterwold worden toegevoegd.
2. Partijen hebben de intentie om gronden in Fase 1B en 2 toe te voegen aan de Ontwikkelvoorraad. Partijen verplichten zich om uiterlijk 31 juli 2021 voor Fase 1B en Fase 2 een grondstrategie vast te stellen, op basis waarvan de publieke en private gronden in Oosterwold tot ontwikkeling kunnen komen volgens de ambities van Oosterwold.
3. Voor wat betreft de gronden van het RVB in Fase 1B en 2 geldt dat deze pas onderdeel worden van de Ontwikkelvoorraad van Oosterwold nadat deze gronden vrij zijn gemaakt van pacht- of erfpachtrechten en nadat hiertoe het proces is gevolgd zoals is omschreven in lid 4 van dit artikel. Het RVB spant zich in om de gronden vrij te maken van deze pacht- of erfpachtrechten en zal vervolgens op zo kort mogelijke termijn het voorstel doen, zoals bedoeld in het volgende lid teneinde de gronden toe te voegen aan de Ontwikkelvoorraad, waarbij dit voorstel onder voorbehoud van hogere interne goedkeuring zal worden gedaan.
4. Elke Partij kan een voorstel doen om gronden toe te voegen aan de Ontwikkelvoorraad. Het voorstel wordt vooraf besproken met de Gebiedsregisseur, waarna de Gebiedsregisseur de (financiële) gevolgen daarvan voor Oosterwold inzichtelijk maakt. Het voorstel wordt vervolgens, inclusief de conclusies van de Gebiedsregisseur, ter bespreking en afstemming voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg Oosterwold. Iedere Partij is daarnaast zelf verantwoordelijk voor de interne besluitvorming over het voorstel. Pas indien de Partij wiens gronden het betreft en de Gemeente binnen wiens gemeentegrenzen de gronden vallen in het Bestuurlijk Overleg Oosterwold hebben ingestemd met het voorstel én na een positief intern besluit van de Partij zelf wiens gronden het betreft, worden de gronden toegevoegd aan de Ontwikkelvoorraad.
5. Indien een Partij, nadat gronden zijn toegevoegd aan de Ontwikkelvoorraad, deze weer wenst te onttrekken aan de Ontwikkelvoorraad, zal eveneens het proces moeten worden gevolgd zoals omschreven in lid 4 van dit artikel.
6. Uiterlijk op 31 december 2022 wordt, bij het nemen van het besluit zoals omschreven in artikel 2, door Partijen besloten of de hierboven in lid 4 en 5 omschreven wijze van toevoegen of onttrekken van gronden aan de Ontwikkelvoorraad ongewijzigd blijft dan wel wijziging behoeft.

III. DOEL EN KADER

Artikel 4. Doel en uitgangspunten overeenkomst

1. Onderhavige overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van de afspraken met betrekking tot:
 - de beschikbaarheid, prijsvorming en overdracht van de gronden uit de Ontwikkelvoorraad ten behoeve van de Organische ontwikkeling van initiatieven gelegen binnen de grenzen van Oosterwold e.e.a. ter uitvoering van de ISVO en het Bestemmingsplan;
 - de samenwerking en rolverdeling tussen Partijen in dit kader.
2. Voor de Organische ontwikkeling van Oosterwold is het van belang dat alle Kaveltypen ontwikkeld worden. Zo worden de doelen van de ontwikkeling van Oosterwold als beschreven in de ISVO en de Rijksstructuurvisie Amsterdam Almere Markermeer bereikt, wordt het Fonds Verstedelijking Almere als vastgelegd in de Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0 op de beoogde wijze gevuld en kan het RVB gronden in overeenstemming met artikel 4.20, vijfde lid, van de Comptabiliteitswet 2016 en de uitwerking van de hierin beschreven nadere regels in de Regeling Beheer Onroerende Zaken Rijk 2017 (of de daarvoor in de plaats tredende regeling) marktconform verkopen.

3. De gronden van het RVB worden uitgegeven als een bepaald Kaveltype. Indien de onderlinge verhoudingen van de verschillende Kaveltypen niet langer in overeenstemming is met de verhoudingen van de Generieke kavel, geldt per Kaveltype een maximum dat kan worden uitgegeven. De verschillende maxima per Kaveltype en onderlinge verhoudingen zijn bepaald en vastgelegd in Bijlage 3.
4. Indien tijdens de duur van de Overeenkomst het gestelde maximum als genoemd in lid 3 dreigt te worden bereikt, wordt dit besproken in het Bestuurlijk Overleg Oosterwold. Hierbij worden door het Gebiedsorganisatie de effecten in beeld gebracht ten aanzien van onder meer
 - de evenwichtige ontwikkeling van het gebied Oosterwold zowel ten aanzien van de realisatie van de ISVO als de realisatie van de Generieke waarde
 - de eventueel te nemen maatregelen om de evenwichtige ontwikkeling op koers te houdenPartijen nemen hierover in het Bestuurlijk Overleg Oosterwold vervolgens in consensus een voorbereidingsbesluit en leggen Partijen het ieder intern voor ter besluitvorming.

IV. UITVOERING

Artikel 5: Prijsvorming

1. Partijen zullen jaarlijks een (her)taxatie laten uitvoeren, waardoor de marktwaarde van de Kaveltypen alsmede de agrarische waarde worden bepaald. Partijen treden voorafgaand aan de (her)taxatie tijdig met elkaar in overleg om de uitgangspunten en aannames ten behoeve van de (her)taxatie gezamenlijk vast te stellen. Partijen geven vervolgens gezamenlijk opdracht voor de uitvoering van de (her)taxatie. Elke Partij is zelf verantwoordelijk voor de interne besluitvorming teneinde de taxatie vast te laten stellen. Bij het uitvoeren van de taxatie wordt onder meer rekening gehouden met het in rekening brengen van de te verhalen kosten op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.
2. In toevoeging op lid 1 zal er altijd een nieuwe taxatie uitgevoerd worden in het geval van wijziging van het Bestemmingsplan of vaststelling van een nieuw bestemmingsplan door de gemeente Zeewolde betreffende Oosterwold op basis van de uitgangspunten van het ISVO.
3. Het RVB draagt de gronden die deel uitmaken van de Ontwikkelvoorraad aan de Gemeente(n) over voor de Kavelwaarde met dien verstande dat het RVB voor een kavel minimaal de agrarische waarde ontvangt.
4. De gemiddelde opbrengst van de verkochte gronden in de Ontwikkelvoorraad moet minimaal de Generieke waarde bedragen. Hiervoor zal de Gebiedsorganisatie een monitor opstellen. Indien de Generieke waarde in het geding komt, dient over de waarborg van de Generieke waarde bespreking en afstemming plaats te vinden in het Bestuurlijk Overleg Oosterwold (zie artikel 7.5).

Artikel 6: Overdracht van de gronden

1. De gronden van het RVB zullen door het RVB (A) aan de gemeente (B) worden overgedragen, waarna de gemeente (B) de gronden aan de initiatiefnemers (C) overdraagt, met inachtneming van de afspraken zoals vastgelegd in de Koopoptieovereenkomst. Er zal een leveringsakte worden opgemaakt tussen het RVB en de Gemeente(n) en een separate leveringsakte tussen de Gemeente(n) en de Initiatiefnemer. De beide akten van levering worden op 1 dag, in 1 zitting bij dezelfde notaris, meteen na elkaar gepasseerd, zodat de Gemeente(n) nimmer in de positie kan verkeren dat zij wel grond heeft afgenomen van het RVB, maar deze niet integraal direct kan doorleveren aan de Initiatiefnemer. In de overeenkomsten en akten tussen de Gemeente(n) en de Initiatiefnemer worden dezelfde voorwaarden opgenomen als tussen het RVB en Gemeente(n).
2. Levering vindt plaats op het moment dat de Gemeente deze gronden ter uitvoering van een initiatief wil leveren aan een Initiatiefnemer. Indien om enige reden de levering aan een Initiatiefnemer niet door kan gaan, is de Gemeente jegens RVB niet gehouden het betreffende perceel grond af te nemen.

3. Indien de koopovereenkomst tussen de Gemeente en de Initiatiefnemer wordt ontbonden en het eigendom teruggeleverd moet worden vindt teruglevering van de Initiatiefnemer aan de Gemeente en aan het RVB plaats onder dezelfde voorwaarden als levering aan de Initiatiefnemer. Alsdan betaalt het RVB aan de Gemeente terug hetgeen zij van de Gemeente heeft ontvangen.
4. In de akten van levering tussen RVB en de Gemeente wordt een verrekenbeding /meerwaardeclausule ten laste van de Initiatiefnemers opgenomen teneinde de marktconformiteit te kunnen waarborgen gedurende een periode van 25 jaar. Als de bestemming of het gebruik van de verkochte kavels binnen deze periode wordt gewijzigd of uitgebreid ten opzichte van het Kaveltype en/of combinatie van Kaveltypen waartoe het verkocht is en er daardoor sprake is van een marktconforme *meerwaarde*, geldt verplichting tot verrekening. Bij een eventuele *minderwaarde* vindt geen verrekening plaats. De gemeente meldt eventuele bestemmingswijzigingen aan het RVB.
5. De afspraken zoals vermeld in lid 1 t/m 4 en zoals uitgewerkt in de Kooptieovereenkomst gelden voor de uitgifte van de gronden van het RVB in Fase 1A. Door Partijen wordt tijdig geëvalueerd of de gronduitgifte voor de gronden in Fase 1B en Fase 2 op dezelfde wijze zal plaatsvinden en/of de meerwaardeclausule zoals omschreven in lid 4 ongewijzigd blijft. Uiterlijk op 31 december 2022 wordt, bij het nemen van het besluit zoals omschreven in artikel 2, door Partijen besloten of de hier omschreven wijze van gronduitgifte en de meerwaardeclausule zoals omschreven in lid 4 ook voor Fase 1B en/of 2 gaat gelden.

Artikel 7: Organisatie verkoop

1. Partijen spreken af dat zij zowel op strategisch als op uitvoerend niveau frequent met elkaar in overleg treden ten behoeve van de samenwerking, uitwerking en uitvoering van onderhavige Overeenkomst en de verkoop van gronden uit de Ontwikkelvoorraad in dit kader.
2. Van hetgeen in het overleg zoals bedoeld in lid 1 wordt besproken en vastgesteld zal telkens een verslag worden gemaakt dat in de daarop volgende vergadering op juistheid zal worden beoordeeld, eventueel gewijzigd en vastgesteld.
3. Namens het Bestuurlijk Overleg Oosterwold coördineert de Gebiedsorganisatie de grondtransacties van gronden uit de Ontwikkelvoorraad en het overleg hierover zoals omschreven in lid 1. De Gebiedsorganisatie stemt de grondtransacties af met Partijen en bereidt de verkoop voor. Tenzij Partijen anders overeenkomen, zullen Partijen niet zelfstandig, zonder tussenkomst van de Gebiedsorganisatie, overgaan tot verkoop van gronden die deel uitmaken van de Ontwikkelvoorraad.
4. De Gebiedsorganisatie is verantwoordelijk voor het administratief beheer van de Ontwikkelvoorraad. De Gebiedsorganisatie verstrekt hierover periodiek en tijdig informatie aan Partijen, zodat Partijen hier rekening mee kunnen houden bij het opstellen van hun jaarrekeningen en/of financiële verantwoording.
5. De Gebiedsorganisatie monitort voor de duur van de Overeenkomst de verkoop van de Kaveltypen en bewaakt daarmee hetgeen in artikel 4 en artikel 5 lid 4 is bepaald. De Gebiedsorganisatie zorgt tenminste twee maal per jaar voor een overzicht van de verkooptransacties, de onderhanden zijnde initiatieven en de verhouding van de verkochte kavels naar Kaveltype. Indien uit de monitor blijkt dat de afwijking van de ontwikkeling op basis van de Generieke kavel te groot is, agenderen Partijen dit onderwerp in het Bestuurlijk Overleg Oosterwold en bespreken – indien nodig geacht - maatregelen hierop.
6. Partijen zijn zich bewust dat het niet mogelijk is dat onderhavige Overeenkomst voorziet in alle werkafspraken en procedures die mogelijk aan de orde dienen te komen bij vraagstukken volgend uit de Organische ontwikkeling. Partijen komen daartoe overeen dat zij voor de duur van onderhavige Overeenkomst samen zullen optrekken, de voorkomende vraagstukken zullen monitoren en bespreken en de benodigde onderlinge afspraken en procedures daartoe zullen opmaken en aanscherpen en daar waar nodig voorleggen aan het Bestuurlijk Overleg Oosterwold.

Artikel 8: Kostenverdeling samenwerking en afdracht aan FVA

1. Partijen dragen in beginsel hun eigen interne kosten samenhangend met de uitvoering van de onderhavige Overeenkomst. Hieronder vallen tevens de door Partijen zelf ingeschakelde externen. De kosten van tijdelijk beheer en de derving van pachtinkomsten zijn voor rekening en risico van het RVB.
2. Na betaling en levering van Standaardkavels Wonen stort het RVB onverwijld de inkomsten in het Fonds Verstedelijking Almere conform de afspraken in de Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0 art. 4.4.3 (7.000 woningen op Standaardkavels). Het RVB zal, in overleg en afstemming met de Fondsbeheerder FVA, de kosten die gemaakt worden ten behoeve van de verkoop van gronden en de kosten die gemaakt moeten worden voor het toevoegen van gronden aan de Ontwikkelvoorraad, in mindering brengen op deze afdracht.
3. Jaarlijks stelt de Gebiedsorganisatie een begroting voor de project- en proceskosten op. Het uitgangspunt is dat deze kosten middels kostenverhaal (zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening) op de Initiatiefnemers worden verhaald.
4. In het overleg zoals bedoeld in artikel 7 lid 1 wordt, met het oog op de bescherming van de gewassen en teeltgrond, bepaald wanneer de voor ontwikkeling benodigde onderzoeken (archeologie, sondering, e.d.) op de door Initiatiefnemers gewenste percelen het beste kunnen plaatsvinden. Uitgangspunt is dat Initiatiefnemers die schade veroorzaken aan de grond en/of gewassen, gehouden zijn de daarmee verband houdende schade te vergoeden.
5. De Gebiedsorganisatie houdt voor Partijen een financiële administratie bij van de project- en proceskosten, die op een later moment verhaald kunnen worden via het kostenverhaal.

Artikel 9. Overige bepalingen

1. Het RVB wenst niet met (rest)percelen grond te blijven zitten welke niet functioneel zijn voor (stads)landbouw. De bruikbaarheid van deze specifieke functie is maatgevend en bepalend. Dit is ter beoordeling aan het RVB. Indien er toch restpercelen dreigen te ontstaan, zoeken Partijen gezamenlijk naar een passende invulling, passend bij de uitgangspunten van Oosterwold. Het uiteindelijke besluit tot verkoop van (deel)kavels is en blijft een zelfstandige bevoegdheid van het RVB.
2. De Gemeenten zullen zelf geen kavels/gronden van het RVB gaan verwerven met als doel deze tot ontwikkeling te brengen, behalve indien de Gemeenten zelf als Initiatiefnemer wensen op te treden.
3. Het RVB levert kavels/gronden die geschikt zijn voor het beoogde gebruik als bedoeld overeenkomstig de Gedragslijn inzake bodemverontreiniging van staatseigendommen. Eventuele kosten voor bodemonderzoek zijn voor rekening van het RVB, maar kunnen onderdeel uitmaken van de kosten die op grond van artikel 8 lid 2 in mindering worden gebracht bij het FvA.
4. Het RVB behoudt zich het recht voor indien zij om zwaarwegende redenen (bijvoorbeeld hoge kosten voor reinigen van vervuilde grond) niet tot verkoop c.q. levering willen en/of kunnen overgaan. Het RVB zal de koper(s) (via de Gebiedsorganisatie) tijdig informeren over eventuele bodemverontreiniging.
5. Het beheer en de inkomsten uit de huidige exploitatie van de (resterende) gronden van het RVB blijven tot het moment van notarieel transport ten behoeve van de toekomstige initiatieven bij het RVB.
6. De onderkende risico's voor Partijen zijn in deze overeenkomst zoveel mogelijk ingeperkt. In de voorgaande artikelen is de risicoverdeling bepaald. Wanneer zich onvoorziene en onvermijdbare risico's voordoen, dan agendaert de Gebiedsorganisatie deze in het Bestuurlijk Overleg Oosterwold. Wanneer voor het ongedaan maken van de risico's dan wel verdeling geen passende

oplossing gevonden kan worden, leggen Partijen dit ter advies voor aan het Overleg Almere 2.0. Zij betreft in haar overwegingen de mogelijke inzet van het Fonds Verstedelijking Almere. Partijen blijven zelfstandig bevoegd tot besluitvorming naar aanleiding van het advies.

7. In het geval de Gebiedsorganisatie of een Partij op basis van een ontwikkelplan signaleert dat een initiatief of voorgenomen grondtransactie in strijd zou kunnen zijn met (omvangrijke) belangen van één of meer der Partijen, zal zij dit zo vroeg mogelijk agenderen voor bespreking in het Ambtelijk Overleg Oosterwold. Zo nodig zal het Ambtelijk Overleg Oosterwold het onderwerp agenderen voor het Bestuurlijk Overleg Oosterwold. Partijen behouden het recht om na bespreking in het Ambtelijk Overleg Oosterwold en zo nodig het Bestuurlijk Overleg Oosterwold geen verdere uitwerking te geven aan de grondtransactie vanwege de omvang en impact van deze belangen.

Artikel 10. Planning

Door de Gebiedsorganisatie wordt jaarlijks een werkplan opgesteld. Dit werkplan bevat een planning voor de werkzaamheden die voortkomen uit deze Overeenkomst. Omdat Partijen een Organische ontwikkeling van Oosterwold faciliteren, maken vaste momenten van grondafname expliciet geen deel uit van deze planning.

V. SLOTBEPALINGEN EN BIJLAGEN

Artikel 11. Slotbepalingen

1. De inhoud van onderhavige Overeenkomst inclusief de bijlagen kan slechts worden gewijzigd en/of aangevuld indien ondergetekende Partijen daartoe unaniem schriftelijk besluiten.
2. Wijzigingen in en aanvullingen op onderhavige Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.
3. Onderhavige Overeenkomst levert voor Partijen slechts strikt persoonlijke rechten en verplichtingen op. De Overeenkomst is niet overdraagbaar. De rechten en verplichtingen uit onderhavige Overeenkomst kunnen niet worden gecedeerd. Dit is slechts anders indien Partijen, gezamenlijk unaniem hebben vastgesteld dat er geen overwegende bezwaren bestaan en daartoe schriftelijke toestemming hebben verleend.
4. Het is Partijen bekend en wordt onderschreven dat de Gemeente(n) bij de harerzijds eventueel te verlenen bestuurlijke en publiekrechtelijke medewerking het wettelijke beoordelings- en beleidskader (waaronder ruimtelijk ordening) in acht dient te nemen en daarbij tevens acht dient te slaan op door derden (burgers, belangenorganisaties, andere niet tot de gemeente behorende bestuursorganen, etc.), die geen partij zijn bij onderhavige Overeenkomst, in te dienen bedenkingen, bezwaren, reacties, zienswijzen, etc. Het is derhalve mogelijk dat de Gemeente(n) haar besluitvorming in het kader van zwaar(der) wegend algemeen gemeentelijk belang laat prevaleren boven onderhavige overeenkomst. Dit kan nimmer gelden als een toerekenbare tekortkoming zijdens de Gemeente(n).
5. Het is Partijen bekend dat de eventueel te verlenen publiekrechtelijke medewerking van rechtswege of op verzoek van een derde door de bestuursrechter kan worden geschorst, dan wel vernietigd.
6. Bij geschillen over onderhavige Overeenkomst treden Partijen met elkaar in overleg. Als na zes maanden geen oplossing voor het geschil is gevonden, stellen Partijen gezamenlijk een bemiddelaar aan. De bemiddelaar rapporteert binnen drie maanden zijn bevindingen aan Partijen. Indien dit niet tot een vergelijk komt tussen de Partijen, dan wordt het advies van de bemiddelaar voor advisering en bemiddeling voorgelegd aan het Overleg Almere 2.0. Indien deze werkwijze niet leidt tot een geschillenbeslechting waarin Partijen zich kunnen vinden en waarmee Partijen akkoord zijn, blijft de gang naar de bevoegde rechter openstaan.

Artikel 12 - Bijlagen

1. De volgende bijlagen maken integraal en onlosmakelijk onderdeel uit van onderhavige overeenkomst:
Bijlage 1 Kaart fase 1A, 1B en 2, documentnummer 2020-SOK-100-01, versie 0.1
Bijlage 2 Kaart Ontwikkelvoorraad
Bijlage 3 Tabel Ontwikkelvoorraad met hectares en verdeling over Kaveltypes
2. Enige verwijzing naar onderhavige Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlage en vice versa.
3. Van de in lid 1 genoemde documenten hebben de Partijen een exemplaar in hun bezit en verklaren akkoord te zijn met de inhoud daarvan.
4. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van onderhavige Overeenkomst en de bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de bijlagen.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend

Datum

Handtekening

.....
De Wethouder Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling, Onderwijs-Arbeidsmarkt
van de Gemeente Almere,
Mevrouw M. Veeningen

Datum

Handtekening

.....
De Wethouder Ruimtelijke Ordening van de Gemeente Zeewolde,
De heer W. van der Es

Datum

Handtekening

.....
De projectdirecteur van het Rijksvastgoedbedrijf, afdeling Verkoop & Gebiedsprojecten,
Mevrouw drs. A.H. van Boxtel MSUS