

Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Rijksgronden Oosterwold

DE ONDERGETEKENDEN:

- **Gemeente Almere**, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.J.W. Mulder, wethouder en portefeuillehouder, en als zodanig handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders met het kenmerk 3480936, d.d. 3 juni 2014, hierna te noemen **Almere**;

en

- **Gemeente Zeewolde**, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mw. W.C. Prins, wethouder en portefeuillehouder, en als zodanig handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders met het kenmerk 14I0002970, d.d. 3 juni 2014, hierna te noemen **Zeewolde**;

Almere en Zeewolde hierna gezamenlijk te noemen: **de Gemeenten**;

en

- **Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F.W. Jongbloed, in hoedanigheid van directeur Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf, en als zodanig handelend ter uitvoering van het besluit van *S/6/14*, hierna te noemen het **RVOB**;

Ondergetekenden hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**.

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 RVOB in overeenstemming met de gemeente Almere gronden beschikbaar stelt voor deze gebiedsontwikkeling. Het uitgangspunt is de gronden op afroep beschikbaar te stellen aan initiatiefnemers en de daaraan verbonden overdrachtskosten (o.a. taxaties) tot een verantwoord minimum te beperken, waarbij zij op basis van ervaringen in de pilotperiode in 2016 nadere afspraken gemaakt zullen worden over de wijze van grondoverdracht.
- dat deze considerans integraal onderdeel uitmaakt van onderhavige overeenkomst.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

I. ALGEMEEN

Artikel 1. Definities en bijlagen

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

- a. **Bestuurlijk Overleg Oosterwold:** periodiek overleg tussen de bestuurders van de Partijen en het Waterschap Zuiderzeeland en de Provincie Flevoland.
- b. **Fase 1:** het gedeelte van het (plan)gebied Oosterwold waarin conform de Intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold gedurende de eerste 3 jaar initiatieven ontwikkeld kunnen worden. Voor de begrenzing van fase 1 geldt het gestelde in bijlage V.
- c. **Gebiedsregisseur:** de leidinggevende van de uitvoeringsorganisatie Oosterwold van de gemeente Almere. De Gebiedsregisseur wordt op advies van het Bestuurlijk Overleg Oosterwold aangesteld door de gemeente Almere. De gebiedsregisseur is voorzitter van het Verkoopoverleg die de gebiedsontwikkeling Oosterwold in opdracht van Partijen faciliteert en monitort.
- d. **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 Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold) zoals weergegeven in bijlage VI.
- e. **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.
- f. **Generieke waarde:** het totaal van alle Generieke kavelwaarden.
- g. **Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold (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.
- h. **Kaveltypen:** typologie van kavel zoals vastgelegd in de ISVO 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.
- i. **Kavelwaarde:** marktconforme waarde per Kaveltipe.
- j. **Oosterwold:** het gebied van 4.300 hectare aan de oostkant van de gemeente Almere en de westkant van de gemeente Zeewolde, zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende kaart (bijlage I plankaart, en de eigendommenkaart opgenomen in bijlage II), 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 Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold.
- k. **Organische ontwikkeling:** ontwikkeling waarbij de realisatie van plannen wordt overgelaten aan de bedrijven en burgers (initiatiefnemers) en de overheid hierin een terughoudende en faciliterende rol heeft.
- l. **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.
- m. **Pilotgebied:** het gedeelte van fase 1 welke (deel)percelen grond in eerste instantie beschikbaar worden gesteld voor initiatieven door RVOB. Het betreft het in geliberaliseerde pacht uitgegeven los land (e.e.a. conform Boek 7, artikel 397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek) ter grootte van - bij aanvang - circa 495 hectare (zie kaart van Bijlage III).
- n. **RVOB:** Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf, zoals genoemd in de Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0.
- o. **Uitvoeringsorganisatie:** een organisatorische eenheid van Partijen die onder leiding staat van de Gebiedsregisseur en in opdracht van het Bestuurlijk Overleg Oosterwold verantwoordelijk is voor het faciliteren van de organische ontwikkeling en realisatie van Oosterwold.
- p. **Verkoopoverleg:** een regulier overleg tussen Partijen onder voorzitterschap van de Gebiedsregisseur. Taak van het verkoopoverleg is de verkoop van de gronden van het RVOB aan initiatiefnemers voor te bereiden en uit te voeren in opdracht van het Bestuurlijk Overleg Oosterwold. Partijen bewaken de uitvoering van de afspraken uit onderhavige overeenkomst,

de doelen van de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold en de vulling van het Fonds Verstedelijking Almere (ex artikel 4.4.3 Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0).

II. DOEL en KADER

Artikel 2. 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 bij het RVOB in eigendom zijnde gronden ten behoeve van de organische ontwikkeling van initiatieven gelegen binnen de grenzen van de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold;
 - de samenwerking en rolverdeling tussen Partijen – zover deze betrekking hebben op de grondoverdracht van het RVOB - gedurende de looptijd van onderhavige overeenkomst ten behoeve van de realisatie van de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold.
2. Onderhavige overeenkomst heeft betrekking op alle gronden van het RVOB in Oosterwold gedurende de ontwikkeling van Oosterwold. Gedurende de eerste drie jaar richt de ontwikkeling zich op Fase 1 en daarbinnen primair op het Pilotgebied. Zowel de samenwerking tussen Partijen als de wijze van verkoop en ontwikkelen van Fase 1 en het Pilotgebied, worden in het kader van de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold na drie jaar geëvalueerd. Uitgangspunt is, dat bij de evaluatie na drie jaar wordt bepaald dat zowel de samenwerking als de wijze van verkoop en ontwikkelen voor alle RVOB gronden in het totale plangebied wordt vormgegeven conform onderhavige Samenwerkingsovereenkomst. In eerste aanleg heeft onderhavige Samenwerkingsovereenkomst daarmee een looptijd tot en met 2016 doch met het oogmerk deze periode nadien te verlengen, hetgeen echter door partijen pas definitief na evaluatie zal worden bepaald.
3. In de periode tot en met 2016 kan over gronden van het RVOB *buiten* het Pilotgebied eerst na een besluit van Partijen binnen het Bestuurlijk Overleg Oosterwold een besluit worden genomen.
4. 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 Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold 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 RVOB gronden in overeenstemming met art. 38 lid 1 van de Comptabiliteitswet en de uitwerking van de hierin beschreven nadere regels om de Regeling Materieel Beheer (art. 9) marktconform verkopen.
5. De gronden van het RVOB worden uitgegeven als een bepaald Kaveltype ofwel als een combinatie van enkele Kaveltypen. 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. Indien tijdens de duur van de overeenkomst het voor de Pilotgebied gestelde maximum is bereikt, kan dit Kaveltype niet langer worden verkocht.. De verschillende maxima per Kaveltype en onderlinge verhoudingen zijn voor het Pilotgebied, en de gronden van het RVOB in de eerste fase en heel Oosterwold bepaald en vastgelegd in Bijlage VI.
Wanneer alle gronden van het RVOB in Oosterwold op basis hiervan worden verkocht realiseert het RVOB in totaal de Generieke waarde.

III. UITVOERING

Artikel 3: Prijsvorming

1. Partijen hebben gezamenlijk een taxatie laten uitvoeren (d.d.), waardoor de marktwaarde van de Kaveltypen alsmede de agrarische waarde zijn bepaald (bijlage VII: de te hanteren marktconforme waarden). Deze taxatie geldt in principe tot en met 2016.. Bij gewijzigde (markt)omstandigheden kan besloten worden tot een nieuwe taxatie als de veronderstelling gerechtvaardigd is dat de waarde(n) van één of meer Kaveltype(n) met 10% of meer is gewijzigd. Partijen hebben alsdan ieder afzonderlijk het recht om het voorstel te doen tot een nieuwe taxatie. In dat geval geven Partijen gezamenlijk opdracht tot uitvoering van de taxatie, waarbij de betreffende kosten gelijkelijk over Partijen worden verdeeld. Bij het uitvoeren van de taxatie wordt rekening gehouden met het in rekening brengen van de te verhalen kosten op grond van hoofdstuk 6 van de Wet Ruimtelijke Ordening.
2. Bij aanpassing van de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold zal altijd een nieuwe taxatie uitgevoerd worden.
3. De gronden van het RVOB zullen door het RVOB (A) aan de Gemeente (B) worden overgedragen, waarna de Gemeente (B) de gronden aan de Initiatiefnemers (C) overdraagt. Er zal een leveringsakte worden opgemaakt tussen het RVOB 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 RVOB, 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 RVOB en Gemeente(n).
4. Het RVOB draagt de gronden aan de Gemeente(n) over voor de Kavelwaarde met dien verstande dat deze voor de Landschapskavel minimaal de agrarische waarde bedraagt.
5. De gemiddelde opbrengst van de verkochte gronden moet minimaal de generieke waarde bedragen. Hiervoor zal de Gebiedsregisseur een monitor opstellen. Indien de Generieke waarde in het geding komt, dient over de waarborg van de Generieke waarde besluitvorming plaats te vinden in het Bestuur Overleg Oosterwold (zie artikel 5.5)

Artikel 4: Overdracht van de gronden

1. Levering vindt plaats op het moment dat de Gemeente(n) 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 RVOB niet gehouden het betreffende perceel grond af te nemen.
2. Indien de koopovereenkomst wordt ontbonden en het eigendom teruggeleverd moet worden vindt teruglevering van de initiatiefnemer aan de Gemeente en aan het RVOB plaats onder dezelfde voorwaarden als levering aan de Initiatiefnemer. Alsdan betaalt het RVOB aan de gemeente terug hetgeen zij van de gemeente heeft ontvangen.
3. Namens het Bestuurlijk Overleg Oosterwold coördineert de Gebiedsregisseur de grondtransacties. De Gebiedsregisseur stemt de grondtransacties af met Partijen en bereidt de verkoop voor.
4. Voor de transacties tussen RVOB, de Gemeente(n) en Initiatiefnemer(s) wordt binnen 2 maanden na het vaststellen van onderhavige overeenkomst in gezamenlijkheid opgesteld:
 - een ontwerp koopovereenkomst RVOB – Gemeente(n)
 - een ontwerp akte van levering voor de overdracht van gronden tussen RVOB en Gemeente(n)
 - een ontwerp koopovereenkomst Gemeente- Initiatiefnemer
 - een ontwerp akte van levering voor de overdracht van gronden tussen de Gemeente(n) en de Initiatiefnemer.

5. In de akten van levering tussen RVOB en de Gemeente(n) wordt een verrekenbeding /meerwaardeclausule ten laste van de Initiatiefnemer(s) opgenomen teneinde de marktconformiteit te kunnen waarborgen gedurende een periode van 10 jaar. Als de bestemming van de verkochte kavels binnen 10 jaar wordt gewijzigd ten opzichte van het Kaveltype en/of combinatie van Kaveltypen waartoe het verkocht is en er daarmee sprake is van een marktconforme *meerwaarde*, geldt verplichting tot verrekening. Indien en voor zover de bestemming wordt gewijzigd in het Kaveltype Standaardkavel met als Kavelsoort woningbouw, komt de meerwaarde ten goede aan het Fonds Verstedelijking Almere. Indien en voor zover de bestemming wordt gewijzigd in het Kaveltype Standaardkavel met als Kavelsoort Bedrijvenkavel en/of Kantorenkavel, komt de meerwaarde ten goede aan het RVOB. Bij een eventuele *minderwaarde* vindt geen verrekening plaats. De Gemeenten melden eventuele bestemmingswijzigingen aan het RVOB.
6. Na betaling en levering van de Standaardkavels stort het RVOB 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).

Artikel 5: Organisatie verkoop

1. Bij de samenwerking, uitwerking en uitvoering van onderhavige overeenkomst ten behoeve van de verkoop van RVOB gronden, hanteren Partijen een Verkoopoverleg, welke voorgezeten wordt door de Gebiedsregisseur.
2. In het Verkoopoverleg hebben de Gebiedsregisseur en vertegenwoordigers van Partijen zitting.
3. Het Verkoopoverleg vergadert met een naar bevindt van zaken vast te stellen frequentie, doch ten minste eens per 4 maanden. Van hetgeen in het overleg wordt besproken en vastgesteld zal telkens een verslag worden gemaakt dat in de daarop volgende vergadering van het Verkoopoverleg op juistheid zal worden beoordeeld, eventueel gewijzigd en vastgesteld.
4. Nadere werkafspraken over monitoring, taxatie, afwijkingen van verhoudingsratio's van diverse Kaveltypen en procedures (onder andere met betrekking tot accordering van verkoop van kavels en restkavels) zullen via het overleg worden vastgelegd, bewaakt en - indien aan de orde - voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg Oosterwold.
5. Indien door een voorziene verkoop van kavels in het Pilotgebied de maxima als benoemd in artikel 2 en bijlage VI worden overschreden of er behoefte bestaat aan kavels buiten het Pilot gebied, dan wordt dit besproken in het Bestuurlijk Overleg Oosterwold. Hierbij worden door het Verkoopoverleg 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 Structuurvisie als de realisatie van de Generieke waarde
 - de eventueel te nemen maatregelen om de evenwichtige ontwikkeling op koers te houden
 Alleen na overleg en overeenstemming tussen Partijen over de voorwaarden, kan door het Bestuurlijk Overleg Oosterwold voor initiatieven buiten de pilot besloten worden om kansrijke ontwikkeling van initiatieven binnen en buiten Fase 1 te faciliteren. Partijen binnen het Bestuurlijk Overleg Oosterwold nemen hierover in consensus een besluit.
6. De Gebiedsregisseur monitort in 1^o instantie voor de duur van de overeenkomst de verkoop van de Kaveltypen en bewaakt daarmee hetgeen in artikel 2 is bepaald. Indien volgens het RVOB of de Gemeenten uit de monitor blijkt dat de afwijking van de ontwikkeling op basis van de Generieke kavels te groot is, agenderen Partijen dit onderwerp in het Bestuurlijk Overleg Oosterwold en bespreken – indien nodig geacht - maatregelen hierop.
7. 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 volgen

en de benodigde onderlinge afspraken en procedures daartoe zullen opmaken en aanscherpen en daar waar nodig voorleggen aan het Bestuurlijk Overleg Oosterwold.

Dit zal onder meer aan de orde komen bij:

- i. de door het RVOB uit te werken uitgangspunten ter beoordeling van de bruikbaarheid van de restpercelen.
 - ii. de ontwerp overeenkomsten en akten
 - iii. het draaiboek van de Uitvoeringsorganisatie
8. De Gebiedsregisseur zal binnen 3 maanden na ondertekening van onderhavige overeenkomst opstellen:
- i. werkwijze verkoopoverleg
 - ii. draaiboek voor de werkwijze voor levering en betaling van gronden (Verkoopoverleg)

Artikel 6. Overige bepalingen

1. Het RVOB 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 RVOB. Het uiteindelijke besluit tot verkoop van (deel)kavels is en blijft een zelfstandige bevoegdheid van het RVOB.
2. De Gemeenten zullen zelf geen kavels/gronden van het RVOB gaan verwerven met als doel deze tot ontwikkeling te brengen, behalve indien de Gemeenten zelf als initiatiefnemer wensen op te treden.
3. Het RVOB 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 RVOB en kunnen onderdeel uitmaken van de grondprijs voor zover de Kavelprijs per saldo marktconform is .
4. Het RVOB 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 RVOB zal de koper(s) (via de Gebiedsregisseur) tijdig informeren over eventuele bodemverontreiniging.
5. Het beheer en de inkomsten uit de huidige exploitatie van de (resterende) gronden van het RVOB blijven tot het moment van notarieel transport ten behoeve van de toekomstige initiatieven bij het RVOB.
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 Gebiedsregisseur 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. De Gemeente(n) heeft op basis van het initiatiefplan voor het aangaan van de anterieure overeenkomst het recht om geen gevolg te geven aan een beoogde grondtransactie en (door) levering als de transactie omvangrijke gemeentelijke belangen in het geding zal brengen.

Artikel 7: Kostenverdeling samenwerking

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.
2. Jaarlijks stelt de Uitvoeringsorganisatie 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 Initiatiefnemer(s) worden verhaald. Zolang de opbrengsten van het kostenverhaal ontoereikend zijn, zullen Partijen binnen het Bestuurlijk

Overleg Oosterwold afspraken vastleggen over de voorfinanciering van deze kosten. Hierbij is een gelijkelijke verdeling tussen de Partijen uitgangspunt.

3. De Gebiedsregisseur houdt voor Partijen een financiële administratie bij van de project- en proceskosten, die op een later moment verhaald kunnen worden via het kostenverhaal.

IV. PLANNING, EVALUATIE EN DUUR VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 8. Planning, monitoring, evaluatie duur, einde van de overeenkomst

1. Partijen zullen, onder leiding van de Gebiedsregisseur een planning opstellen waarbinnen gevolg gegeven zal worden aan alle werkzaamheden en afspraken voortvloeiend uit onderhavige overeenkomst.
2. De planning legt op Partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden en afspraken binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten. Omdat Partijen een organische ontwikkeling van Oosterwold faciliteren, maken vaste momenten van grondafname expliciet geen deel uit van deze planning.
3. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, kunnen de planning en de daarbij behorende taken in overleg worden aangepast nadat Partijen binnen het Bestuurlijk Overleg Oosterwold hiertoe hebben besloten. Na goedkeuring door Partijen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie van de planning voor de oorspronkelijke planning in de plaats treden.
4. De Gebiedsregisseur zorgt tenminste twee maal per jaar voor een overzicht van de verkooptransacties, de onderhanden zijnde initiatieven en de verhouding van de verkochte kavels naar Kaveltypen. Deze informatie bereidt de Gebiedsregisseur ter bespreking voor met het Verkoopoverleg en let deze ter informatie voor aan het Bestuurlijk Overleg Oosterwold.
5. Partijen spreken af, met oog op de afspraak in de Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0 om eind 2016 deze overeenkomst te beëindigen op het moment dat er opvolgende overeenkomst is afgesloten tussen Partijen. Deze is gebaseerd op de ervaringen in het Pilotgebied en periode tot en met 2016. Hiervoor wordt een evaluatie uitgevoerd. In de evaluatie dient als basisgedachte te gelden dat de grondopbrengst gebaseerd is op de Generieke kavelwaarde. Ook zal de functionaliteit van organisatievorm en wijze van gronduitgifte worden gezien. Hierbij dient ook beoordeeld te worden in hoeverre de kaveluitgiften ten behoeve van de alsdan gerealiseerde initiatieven in overeenstemming zijn met de in de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold beschreven generieke kavelverdeling. Naast de gronduitgifte wordt ook de taxatie geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie wordt door Partijen in het Bestuurlijk Overleg besloten of dit aanleiding geeft tot aanpassing, aanvulling, verlenging ofwel beëindiging van onderhavige overeenkomst. Indien dit leidt tot een fundamentele aanpassing van de ontwikkelingsstrategie als vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold danwel de voeding van het Fonds Verstedelijking Almere, gaan Partijen met elkaar in overleg. In dit overleg wordt de vulling van het Fonds Verstedelijking Almere, de organische ontwikkeling en de wijze van inbreng door het RVOB gezien. Het Bestuurlijk Overleg Oosterwold legt haar besluit op basis van het resultaat van dit overleg als voorstel voor aan het Overleg Almere 2.0.
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 besluitvorming 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.
7. Onderhavige overeenkomst wordt, met in acht neming van het gestelde onder lid 8, door partijen beëindigd indien:
 - Artikel 8 lid 5 aan de orde is; en/of

- de Gemeenten besluiten niet langer uitvoering te geven aan de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold; en/of
 - alle RVOB gronden in Oosterwold zijn uitgegeven.
8. Gezien de betekenis van Oosterwold voor de ontwikkeling van Almere 2.0 kan beëindiging van de overeenkomst alleen indien het voorstel hiertoe door partijen is voorgelegd aan het Overleg Almere 2.0, dat vervolgens dient in te stemmen met dit voorstel.

V. Slotbepalingen, bijlagen

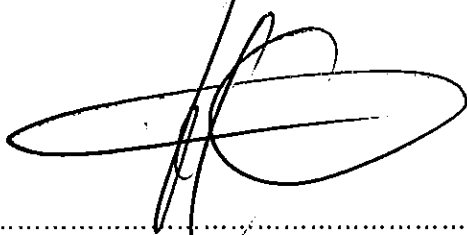
Artikel 9. Slotbepalingen

1. De inhoud van onderhavige overeenkomst inclusief de bijlagen kan slechts worden gewijzigd en/of aangevuld indien 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. Partijen verplichten zich, om daar waar het in onderhavige overeenkomst geregelde en bepaalde niet anders kan worden gelezen dan als een raamafspraak, te overleggen en zich in te spannen om tot verdere overeenstemming c.q. vervolgovereenkomsten te geraken.
5. 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).
6. 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.
7. Het is Partijen bekend dat andere - niet tot de Gemeente(n) behorende - bestuursorganen niet gebonden (kunnen) zijn aan een ter zake tussen Partijen tot stand gekomen dan wel te brengen overeenkomst.

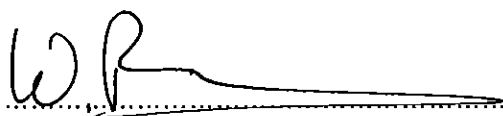
Artikel 10 - Bijlagen

1. De volgende bijlagen maken integraal en onlosmakelijk onderdeel uit van onderhavige overeenkomst:
Bijlage I Plankaart d.d. ;
Bijlage II Eigendommenkaart + oppervlakten (eigendom RVOB en gemeente Almere)
Bijlage III Door RVOB t.b.v. de pilot ter beschikking gestelde geliberaliseerde pachtgronden
Bijlage IV Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold
Bijlage V kaart 1° fase uit intergemeentelijke structuurvisie
Bijlage VI maximum uit te geven kavels per kavelsoort
Bijlage VII Memo marktconforme waarde kaveltypen generieke waarde
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 te Almere op 5 juni 2014,



.....
De Wethouder Duurzame Ruimtelijke Ontwikkeling van de Gemeente Almere
De heer H.J.W. Mulder



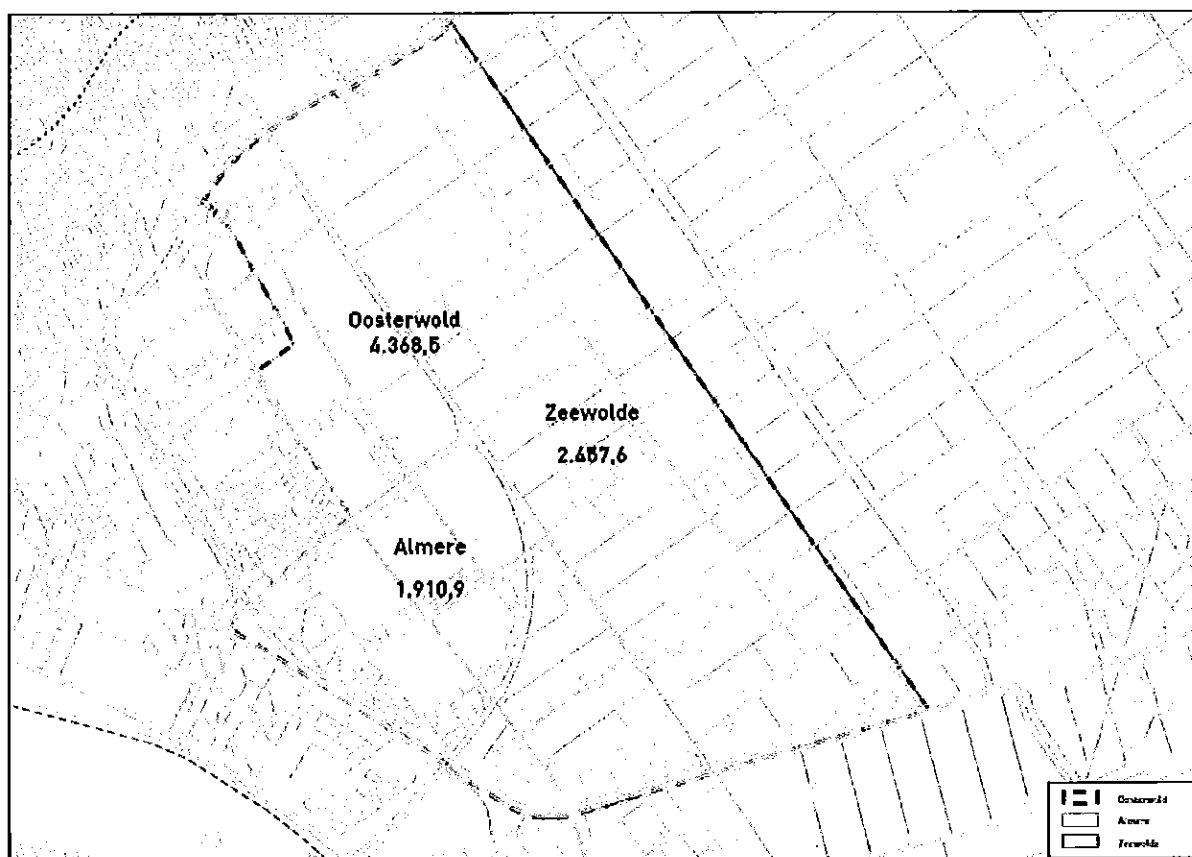
.....
De Wethouder Ruimtelijke Ordening van de Gemeente Zeewolde
Mevrouw W.C. Prins





.....
De directeur van het Rijksvastgoed-bedrijf
De heer F.W. Jongbloed

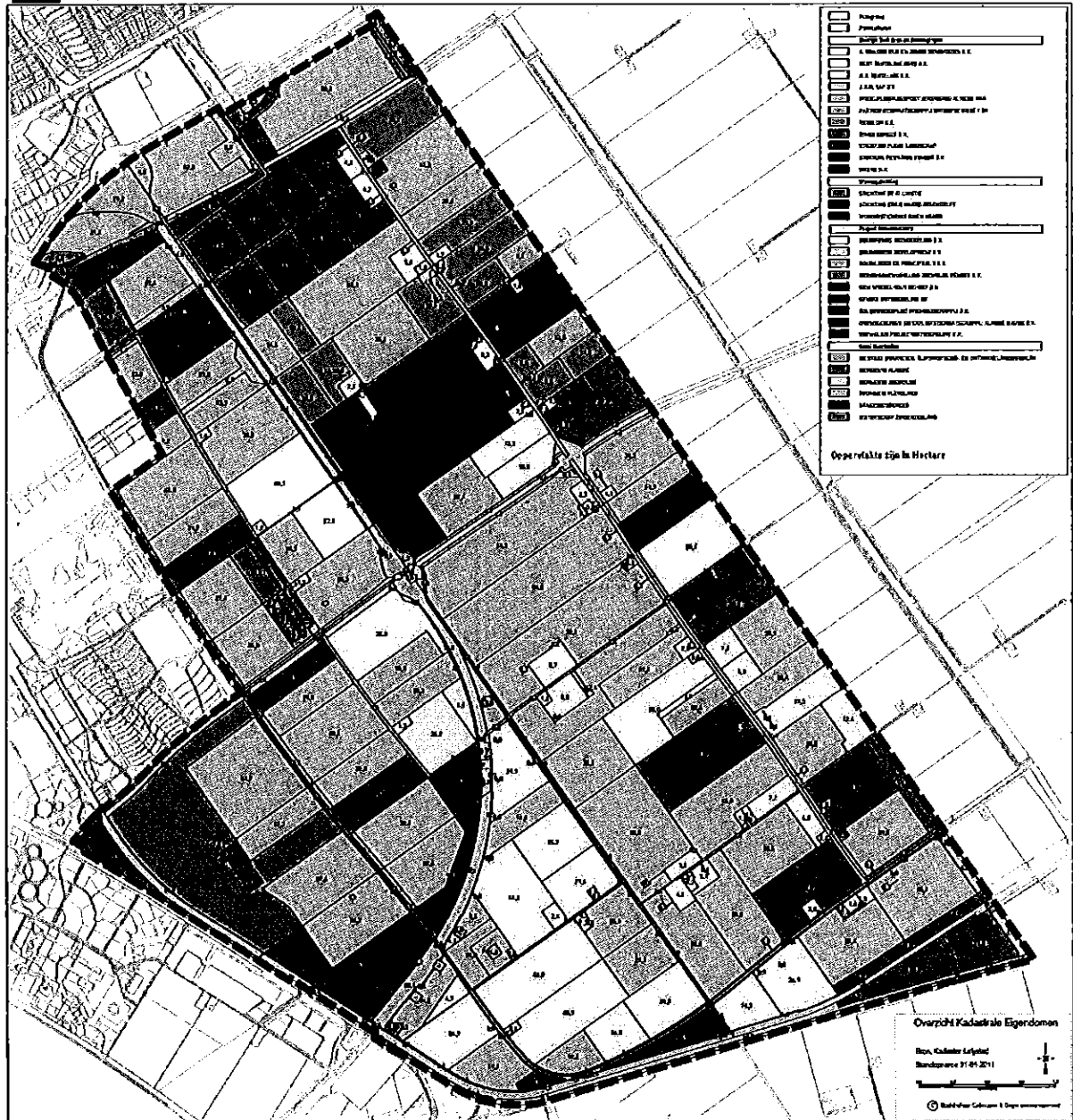
*PNV Architectuur
Projectdirectie*

Bijlage I Plankaart Oosterwold;



Bijlage II Eigendommenkaart + oppervlakten (eigendom RVOB en gemeente Almere)

 DE STAAT (FINANCIËN, RIJKSWAARDIGHEID EN ONTWIKKELINGSBEDRIJF)
 GEMEENTE ALMERE



BIJLAGEN Samenwerkingsovereenkomst

Bijlage III Door RVOB t.b.v. de pilot ter beschikking gestelde geliberaliseerde pachtgronden

Inventarisatie pilot gronden RVOB o.b.v. kadastrale analyse

Perceel	RVOB/m2		TOTAAL m²
1118	213.741	<p>Overzicht in pacht uitgegeven Staatsgronden Oosterwold binnen de A27</p>  <p> <input type="checkbox"/> Geliberaliseerde pacht - oppervlakte ± 480 hectare <input type="checkbox"/> Reguliere pacht - oppervlakte ± 168 hectare </p>	
1107	273.708		
428(*1)	149.000		
757(*1)	92.000		
432	409.024		
759	217.120		
844	274.160		
389	263.237		
791	209.725		
399	401.953		
793	214.701		
980	571.620		
981	177.480		
982	375.970		
984	367.190		
485	1.191		
796	319.614		
718	276.163		
TOTAAL m²	4.807.597 m2		4.807.597
PILOTGEBIED	480,8 hectare	(Pilotgebied: de rood omlijnde in geliberaliseerde pacht uitgegeven percelen op bovenstaande luchtfoto)	

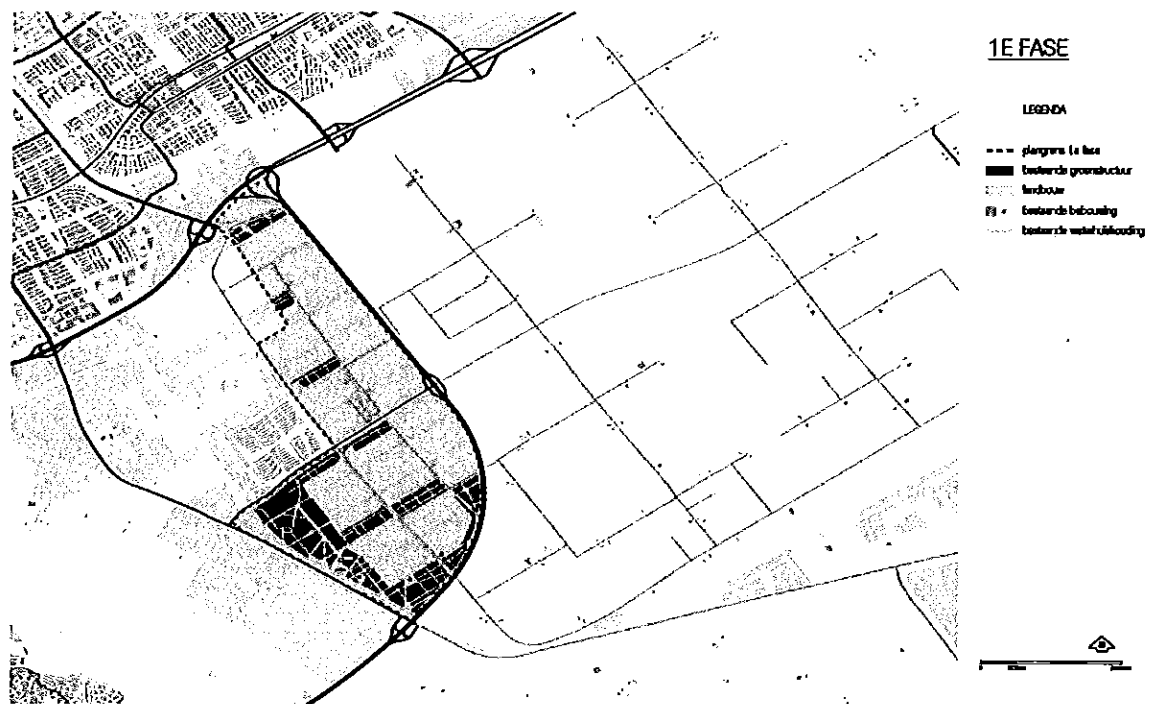
*1 - Niet volledige opp. kadastraal perceel wordt doorsneden door grens Oosterwold

BIJLAGEN Samenwerkingsovereenkomst

Bijlage IV Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold

almere20.almere.nl/gebiedsontwikkeling/oosterwold

Bijlage V kaart 1^o fase uit intergemeentelijke structuurvisie



Bij de besluitvorming is de eerste fase vastgesteld conform bovenstaande kaart waarbij de Eemvallei aan de eerste fase is toegevoegd.

BIJLAGEN Samenwerkingsovereenkomst

Bijlage VI maximum uit te geven kavels per kavelsoort

Om aan het eind van de realisatie van Oosterwold en als alle kavels van het RVOB zijn uitgegeven tot een generiek resultaat te komen wordt onderstaande tabel gehanteerd als maximum uit te geven kavels voor de pilot/de hele periode.

De tabel is gebaseerd op het huidige bezit van het RVOB. Mocht gedurende de ontwikkeling eigendommen worden toegevoegd, dan gelden de percentages als leidend.

Voor uitzonderingen op bovenstaande zijn de bepalingen in artikelen 5.5 en 5.6 van toepassing.

		Standaardkavel				Landbouw kavel	Landschapskavel	Totaal
		woon kavel	bedrijfs kavel	kantoor kavel	voorzieningen kavel			
Pilotgebied	ha	227.5	63.3	9.4	11.7	43.3	72.0	427.2
	%	53%	15%	2%	3%	10%	17%	100%
Fase 1 (exclEemvallei to A27)	ha	322.8	89.8	13.3	16.6	61.5	102.2	606.1
	%	53%	15%	2%	3%	10%	17%	100%
Oosterwold	ha	882.3	245.5	36.4	45.5	168.0	279.4	1657
	%	53%	15%	2%	3%	10%	17%	100%

Bijlage VII Memo marktconforme waarde kaveltypen generieke waarde

Betreft: De te hanteren verkoopprijzen van de in de pilot gelegen geliberaliseerde pachtgronden bij verkoop van het RVOB aan de gemeente.

Deze memo bevat:

1. Toelichting op de gehanteerde waarde voor agrarische grond als onderdeel in de waardering van de verschillende kaveltypen en de waardering van de voorzieningenkavel
2. Toelichting op de wijze waarop tussen het RVOB en de gemeente Almere met BTW en overdrachtsbelasting zal worden omgegaan
3. De hanteren verkoopprijzen tussen RVOB en gemeente Almere naar kaveltipe.

1 Algemeen

Door Royal Haskoning DHV (verder RHDHV) is in 2013 een taxatierapport (bijlage VI 1) opgesteld voor de gronden in Oosterwold. Het RVOB en de gemeente hebben op een tweetal punten gemeend specifieke afspraken te maken. Dit betreffen de volgende punten:

- a) De gehanteerde waarde voor agrarische grond als onderdeel in de waardering van de verschillende kaveltypen.
- b) De waardering van de voorzieningenkavel.

Toelichting gehanteerde waarde voor agrarische grond

De vrije verkeerswaarde van de gronden in Oosterwold uitgaande van een agrarische bestemming in de huidige staat zijn separaat gewaardeerd door Leyten & Van der Linde rentmeester en makelaardij (bijlage VI 2). Op basis van deze rapportage is de vrije verkeerswaarde voor cultuurgrond in het plangebied Oosterwold per 1-1-2014 gesteld op € 92.000/ha, zijnde € 9,20 per m². De partijen hebben afgesproken de waardering van RHDHV voor dit prijsonderdeel aan te passen overeenkomstig de waardering van Leyten & Van der Linde.

Toelichting voorzieningenkavel

In de rapportage van RHDHV is de taxatiewaardering van de voorzieningenkavel het gewogen gemiddelde van niet-commerciële¹ en commerciële² voorzieningen. Voor een niet-commerciële voorziening is het gewogen gemiddelde te hoog en voor een commerciële voorziening is dit (veel) te laag. De grondverkoop voor een voorzieningen-initiatief zal dan ook voor de specifieke waarde moeten plaats vinden en niet op basis van het gewogen gemiddelde. Tabel 1 geeft hiertoe ook dit onderscheid.

In de waardering van de voorzieningenkavel neemt RHDHV een bijdrage mee vanuit het kostenverhaal van € 13,9 mln. voor de niet-commerciële voorzieningen. Mogelijk is dit een dubbel telling in de taxatiewaardering. Door organisatie- en personeelwijzigingen bij RHDHV kunnen zij hierover geen toelichting en uitsluitel geven.

¹ Niet-commercieel bijvoorbeeld basisscholen en sportvoorzieningen.

² Commercieel bijvoorbeeld detailhandel en horeca.

BIJLAGEN Samenwerkingsovereenkomst

Het is niet aannemelijk dat voor het einde van de pilot initiatieven voor niet-commerciële voorzieningen zullen komen. De gemeente en het RVOB hebben afgesproken vooralsnog de waardering uit het taxatierapport te hanteren tot het moment dat een nieuwe taxatie zal worden opgesteld.

De hanteren verkoopprijzen tussen RVOB en gemeente Almere naar kaveltipe

Tabel 1 geeft de oorspronkelijke waardering en de aangepaste, te hanteren prijzen (zie bijlage VI 3 voor de onderbouwing op basis van de rekentabel).

Taxatiewaarden per m ² bruto kavel	Aandeel	Taxatiewaarde RHDHV, pag. 37 agrarische grond voor € 7,50	Te hanteren waarden o.b.v. agrarische grond voor € 9,20
Standaardkavel	53,3%	€ 15,53	€ 16,52
Landbouwkavel	10,1%	€ 8,69	€ 10,18
Landschapskavel	16,9%	€ 1,51	€ 1,51*
Bedrijvenkavel	14,8%	€ 11,64	€ 12,62
Kantorenkavel	2,2%	€ 11,01	€ 11,98
Voorzieningenkavel	2,7%	€ 44,92	€ 45,90
- <i>commercieel</i>	0,54%	€ 181,51	€ 182,50
- <i>niet-commercieel</i>	2,16%	€ 10,77	€ 11,75
Generieke waarde		€ 12,59	€ 13,46

Alle bedragen zijn prijspeil 1-1-2014 en exclusief BTW, exclusief overdrachtsbelasting en exclusief k.k.

*Ten aanzien van de landschapskavel zijn partijen overeengekomen dat *niet* de taxatiewaarde van € 1,51 gehanteerd wordt als verkoopprijs, maar de agrarische grondwaarde. Bij de huidige taxatiewaarden betekent dit dat de landschapskavel voor € 9,20 per m² bruto kavel verkocht wordt.

BTW/Overdrachtsbelasting

Aan PwC is gevraagd advies op te stellen hoe de werking is van btw (omzetbelasting) en overdrachtsbelasting bij levering van gronden van het RVOB via de gemeente aan de initiatiefnemer. Dit advies is opgenomen als bijlage 5. Conclusie is dat op basis van art. 17-4 van de Wet op de omzetbelasting er sprake is van vrijstelling van de omzetbelasting bij levering van gronden die niet als bedrijfsmiddel worden gebruikt en dat de gronden bij levering van RVOB via gemeente aan een initiatiefnemer vrijgesteld zijn van overdrachtsbelasting. Tevens wordt geadviseerd dit met de bevoegde belastingdienst af te stemmen.

N.b. RVOB is nog in afwachting van de reactie van de belastingdienst.

BIJLAGEN Samenwerkingsovereenkomst

Bijlage VI 1:

Taxatierapport gronden Oosterwold. Een verkennende analyse van de grondwaarden in Oosterwold. In opdracht van Gemeente Almere / RVOB Noord. Oktober 2013 definitief, versie 4.0. Opgesteld door Haskoning DHV Nederland B.V. Dossier BC4980.

Bijlage VI 2:

Taxatierapport Cultuurgrond in het Plangebied Oosterwold. In opdracht van gemeente Almere en het RVOB. Januari 2014. Opgesteld door Leyten & Van Der Linde rentmeester en makelaardij.

Bijlage VI 3:

Rekentabel Samenvatting Taxatiewaarden RHDHV + Leyten vd Linde def, d.d.13-5-2014

Bijlage VI 4:

Oosterwold: geen heffing omzet- en overdrachtsbelasting. In opdracht van Werkmaatschappij Almere Oosterwold. 28 april 2014 definitief. Opgesteld door PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. Dossier 30136822/20143229/WR/eb. Alsmede de bevestiging van de Belastingdienst.