

Initiatiefnummer @@@



**INTENTIEOVEREENKOMST
OOSTERWOLD**

ten behoeve van de Uitgiferonde 8 standaardkavels wonen, september 2024

@Naam@

@Initiatiefnummer@

Concept, versiedatum najaar 2024,

Let op! Dit is een onverbindend concept, alleen voor discussiedoeleinden. U kunt hier geen rechten aan ontlenen. Alleen na ondertekening door beide partijen is een overeenkomst tot stand gekomen.

DE ONDERGETEKENDEN:

de gemeente Almere, gevestigd Stadhuisplein 1, 1315 HR te Almere, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet juncto artikel 3 Gemeenschappelijke regeling gebiedsontwikkeling Oosterwold, juncto het Collegebesluit d.d. 3 juni 2014 in mandaat vertegenwoordigd door de Gebiedsregisseur;

hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

@naam@, geboren te @@@ op @@@ en mevrouw @@@, geboren te @@@ op @@@, wonende aan @straat@, @postcode@ te @woonplaats@,

hierna te noemen: "**de Initiatiefnemer**";

hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**" en ieder afzonderlijk "**Partij**" of "**Wederpartij**",

OVERWEGENDE DAT:

- De Initiatiefnemer zich na kennisname van de '[Voorwaarden Uitgifteronde 8 standaardkavels wonen, september 2024](#)' en de daarbij behorende "veelgestelde vragen" (hierna te noemen: "de Spelregels") heeft ingeschreven als gegadigde voor het ontwikkelen van een Kavel in Oosterwold. De Initiatiefnemer is naar aanleiding van zijn inschrijving in bezit een door de notaris door loting bepaald lotnummer;
- De Initiatiefnemer als onderdeel van het ontwikkelproces van het plangebied Oosterwold vervolgens op @datum@ een Kavel toegewezen gekregen;
- De Initiatiefnemer als vervolgstap in het ontwikkelproces, een Ontwikkelplan wenst en dient te realiseren;
- De Initiatiefnemer ermee bekend is en voor eigen rekening en risico aanvaardt dat de Kavel niet aangesloten kan worden op het gemeentelijke rioleringsstelsel vóór 1 oktober 2026;
- Gegadigde is ermee bekend en accepteert voor eigen rekening en risico dat er ten aanzien van de (aanleg van en/of aansluiting op de) elektra-infrastructuur momenteel sprake is van netcongestie en dat het al dan niet verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening, en wanneer, afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom én van de stroombehoefte voor het bouwplan.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Definities

Anterieure overeenkomst

De overeenkomst inzake de grondexploitatie van de Kavel en het door de Initiatiefnemer te betalen kostenverhaal in het plangebied Oosterwold, als bedoeld in artikel 13.13 Omgevingswet.

Initiatiefnemer

De natuurlijke of rechtspersoon of gezamenlijkheid van meerdere natuurlijke of rechtspersonen die ten aanzien van de Kavel de onderhavige 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.

Intentieovereenkomst

Onderhavige overeenkomst, waar Partijen mee laten blijken een gezamenlijk doel te hebben en deze met inachtneming van de bepalingen uit de Intentieovereenkomst na te streven.

Kavel

Het perceel grond, zoals aangeduid op de gronduitgiffetekening in Bijlage D waarop de Initiatiefnemer het Ontwikkelplan wenst te realiseren. Ten aanzien van de Kavel geldt het voorbehoud dat de Gemeente deze in eigendom dient te kunnen verwerven van het Rijksvastgoedbedrijf.

Omgevingsplan

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, met inbegrip van de vaststelling van de 1e partiële herziening op 7 juli 2022 met identificatienummer IMRO.0034.OP5alg01-vg01 en het bestemmingsplan Herstelbesluit Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening op 28 september 2023, dat vanaf 1 januari 2024 is opgenomen in het Omgevingsplan.

Ontwikkelplan

Het door de Initiatiefnemer voor diens rekening op te stellen plan dat voldoet aan het format Opzet Ontwikkelplan Initiatief Oosterwold, die tijdens de looptijd van de Intentieovereenkomst goedkeuring behoeft van de Gemeente.

Artikel 1 Nadere overeenkomsten

Partijen zijn tot niets anders gehouden dan hetgeen in deze Intentieovereenkomst is vastgelegd. Nadere overeenkomsten en afspraken in aanvulling op en ter uitvoering van deze Intentieovereenkomst zijn slechts geldig indien schriftelijk opgemaakt en door de bevoegde vertegenwoordigers van Partijen ondertekend.

Artikel 2 Doelstelling

1. Doelstelling van deze Intentieovereenkomst is het vastleggen van afspraken over het proces met planning en de te verrichten inspanningen (inclusief de rol en taakverdeling tussen Partijen) voor de totstandkoming van (1) het Ontwikkelplan, (2) de Anterieure overeenkomst en (indien van toepassing) (3) de Koopovereenkomst van de Kavel.
2. Aan deze Intentieovereenkomst kan geen zelfstandig recht voor verwerving, ontwikkeling, uitbreiding, exploitatie noch enig ander recht aangaande de Kavel worden ontleend.
3. Partijen zullen over en weer te goeder trouw doen respectievelijk nalaten hetgeen redelijkerwijze is vereist om deze Intentieovereenkomst maximaal aan haar doel en strekking te doen beantwoorden.

Artikel 3 Initiatiefnemer

1. De Initiatiefnemer dient het Ontwikkelplan voor eigen rekening en risico op te stellen en ter goedkeuring voor te leggen aan de Gemeente.
2. Als de Gemeente het Ontwikkelplan (schriftelijk) heeft goedgekeurd, zullen Partijen verkennen of overeenstemming kan worden bereikt over een Anterieure overeenkomst en (indien van toepassing) een Koopovereenkomst voor de Kavel.
3. De Initiatiefnemer is verplicht zich de door de Gemeente gestelde voorwaarde na te leven dat een in te dienen aanvraag omgevingsvergunning(en) in te dienen in overeenstemming met het (door de Gemeente) goedgekeurde Ontwikkelplan.
4. Het initiatief, zoals opgenomen in het Ontwikkelplan, betreft de ontwikkeling van een standaardkavel wonen, gericht op de bouw van @@/aantal @@woningen. Op basis daarvan is een indicatieve berekening kostenverhaal prijspeil 20@@ opgesteld en als bijlage C bijgevoegd.

Artikel 4 Planning

1. De Initiatiefnemer dient uiterlijk binnen 1 maand na ondertekening van de Intentieovereenkomst een eerste ontwerp van het voor diens rekening op te stellen Ontwikkelplan ter goedkeuring in te dienen bij de Gemeente. Het ontwerp dient te voldoen aan het format Opzet Ontwikkelplan Initiatief Oosterwold (bijlage E).
2. De Initiatiefnemer dient uiterlijk binnen 4 maanden na ondertekening van de Intentieovereenkomst een door de Gemeente goedgekeurd Ontwikkelplan aan te leveren aan gebiedsteam Oosterwold.
3. De Gemeente kan aan de goedkeuring van het Ontwikkelplan nadere voorwaarden stellen, die onlosmakelijk verbonden zullen zijn en blijven met het Ontwikkelplan, de Anterieure overeenkomst en (indien van toepassing) de Koopovereenkomst.
4. Alvorens Partijen over kunnen gaan tot het sluiten van de Anterieure overeenkomst dient de Gemeente het Ontwikkelplan goedgekeurd te hebben.

Artikel 5 Reserveringsvergoeding

1. Het bedrag ter hoogte van € 2.500,- euro (reserveringsvergoeding) geldt als voorschotbijdrage op het kostenverhaal (de exploitatiebijdrage) in het plangebied Oosterwold, als bedoeld in artikel 13.13 Omgevingswet en artikel 13.21 Omgevingsplan. Het voorschot is reeds door de Initiatiefnemer betaald, waarvoor de Gemeente kwijting verleent.
2. Dit voorschot wordt niet gerestitueerd als er geen Anterieure overeenkomst en/of koopovereenkomst wordt gesloten en deze Intentieovereenkomst wordt beëindigd.
3. Dit bedrag wordt verrekend op het moment van juridische levering van de grond met het restant van de door Initiatiefnemer verschuldigde exploitatiebijdrage op basis van de nog tussen Partijen te sluiten Anterieure overeenkomst.

Artikel 6 Duur en einde van de Intentieovereenkomst

1. De Intentieovereenkomst eindigt wanneer:
 - a) Partijen een Anterieure overeenkomst met betrekking tot de Kavel hebben gesloten;
 - b) Met wederzijds goedvinden indien Partijen dat schriftelijk overeenkomen;
 - c) de Initiatiefnemer niet binnen de gestelde termijnen conform artikel 4 lid 1 en lid 3 van deze Intentieovereenkomst, een Ontwikkelplan ter goedkeuring indient bij de Gemeente;
 - d) een der Partijen na daartoe in gebreke te zijn gesteld door de Wederpartij, blijvend tekortschiet in de nakoming van de verplichting(en) die volgen uit de Intentieovereenkomst.
2. In geval van beëindiging van de Intentieovereenkomst, om welke reden dan ook, is geen der Partijen jegens de Wederpartij gehouden tot vergoeding van enige schade, kosten, interesten, in welke vorm en hoegenaamd ook.

Artikel 7 Overdracht rechten en/of verplichtingen

Het is Partijen niet toegestaan rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze Intentieovereenkomst aan (een) derde(n) over te dragen, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente zal de goedkeuring tot overdracht niet zonder redelijke gronden weigeren.

Artikel 8 Wijziging perceelsgrenzen

1. ~~Na ondertekening door Partijen van de Intentieovereenkomst kunnen perceelsgrenzen, zoals aangegeven op Bijlage D op verzoek van de Initiatiefnemer niet worden gewijzigd na goedkeuring van de Gemeente.~~

Artikel 9 Indicatieve berekening

1. Aan de indicatieve berekening zoals opgenomen in Bijlage C van de Intentieovereenkomst, kunnen geen rechten worden ontleend. Na ondertekening van de Anterieure overeenkomst staan de daarin opgenomen bedragen vast gedurende een periode van 12 maanden.
2. Na verloop van de in lid 1 genoemde periode zal een nieuwe taxatie (taxatiewaarde(n) per m² als nieuwe grondprijs) worden uitgevoerd. De op basis van het taxatierapport vastgestelde grondprijzen zullen vanaf dat moment worden toegepast door de Gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf.

3. Als er na de in lid 2 bedoelde termijn geen nieuwe taxatie voorhanden is, wordt de indicatieve berekening geïndexeerd conform de op dat moment geldende consumentenprijsindex (CPI) "Alle huishoudens".

Artikel 10 **Netcongestie**

1. De Initiatiefnemer is ermee bekend en accepteert voor eigen rekening en risico het gegeven dat er ten aanzien van de (aanleg van en/of aansluiting op de) elektra-infrastructuur momenteel sprake is van netcongestie en dat het al dan niet (kunnen) verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening, en wanneer, afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom én van de stroombehoefte voor het bouwplan. Liander heeft aangegeven dat zij vooralsnog wel doorgaat met het aansluiten van kleinverbruikers. Het kan echter zo zijn dat het verkrijgen van de benodigde (huis-)aansluiting voor elektra bij de nutsbedrijven, indien dit wordt verkregen, een langere periode vraagt dan tot nu toe gebruikelijk was. Voor de meest actuele informatie over netcongestie dient de Koper zelf contact op te nemen met Liander, zie ook de website van Liander: www.liander.nl.
2. De Gemeente heeft geen enkele verplichting en is niet aansprakelijk voor de gevolgen in verband met het wel of niet verkrijgen van een aansluiting op en een (toereikende) voorziening van de overige nutsvoorzieningen (anders dan de riolering) die door de exploitanten van deze nutsvoorzieningen in het openbaar gebied en/of op de Kavel worden of zijn aangelegd (waarbij Partijen verwijzen naar de in overwegingen omschreven netcongestie). De Initiatiefnemer kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente voor vorderingen van (door de Koper ingeschakelde) derden ter zake. De Gemeente is derhalve nimmer aansprakelijk voor schade, kosten en/of ander nadeel die de Initiatiefnemer hiervan ondervindt.

Artikel 11 **Riolering**

De Gemeente legt het gemeentelijke rioleringsstelsel aan in het plangebied Oosterwold. Als uitgangspunt geldt dat de Initiatiefnemer verplicht is om de kavel aan te sluiten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Het aansluiten op het gemeentelijke rioleringsstelsel zal niet eerder plaatsvinden dan vóór 1 oktober 2026. Daarnaast geldt dat voor de aanleg van het gemeentelijk rioleringsstelsel in de meeste gevallen de 1,5 meterberm gelegen naast de kavelweg zal worden gebruikt. De Gemeente kan de uitvoering of aanleg in bedoelde berm, dan wel de betreffende kavel, aansluiting, dan wel de planning daarvan, onder meer, maar niet uitsluitend, afhankelijk stellen van het beschikbaar komen van voldoende financiële dekkingmiddelen, alsmede de medewerking van derden en van (bouw)logistieke redenen. De Initiatiefnemer kan de Gemeente nimmer aansprakelijk stellen voor de voor Initiatiefnemer nadelige gevolgen van het moment waarop bedoelde aanleg zal plaatsvinden en vrijwaart de Gemeente voor vorderingen van (door de Initiatiefnemer ingeschakelde) derden ter zake. De Gemeente is derhalve nimmer aansprakelijk voor schade, kosten en/of ander nadeel die de Initiatiefnemer hiervan ondervindt, waaronder ook begrepen kosten voor de aanleg en het gebruik van tijdelijke maatregelen ten behoeve van de afvoer van afvalwater.

Artikel 12 Toepasselijk recht

Deze Intentieovereenkomst wordt beheerst door Nederlands recht. Geschillen van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke door slechts een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding of op grond van deze Intentieovereenkomst mochten ontstaan, zullen in eerste aanleg worden beslecht door de gewone bevoegde rechter.

Artikel 13 Bijlagen

1. De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Intentieovereenkomst een onverbreekelijk onderdeel uit.
2. Bij de Intentieovereenkomst behoren de volgende bijlagen:
 - a) Specifiek Kader;
 - b) Het ingediende inschrijfformulier;
 - c) Indicatieve berekening prijspeil 20@@;
 - d) Gronduitgiftetekening;
 - e) Format Opzet Ontwikkelplan Initiatief Oosterwold.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

PLAATS: Almere

PLAATS: Almere

DATUM: @ _____

DATUM: @ _____

de Gemeente:

de Initiatiefnemer:

Arie-Willem Bijl
Gebiedsregisseur Oosterwold

Door:
@naam