

## Voorwaarden

### Uitgifteronde 8 standaardkavels wonen, september 2024

23 september 2024

#### **Oosterwold**

In Oosterwold bouw je zelf je huis, maar gaat het een stuk verder dan zelfbouw elders in Almere. Oosterwolders ontwikkelen hier namelijk niet alleen zelf hun wijk, woning en kavel, maar worden ook stadslandbouwer (voedselproductie op 50% van je kavel). Ze zijn samen met hun burens verantwoordelijk voor de aanleg van hun kavelweg, nutsvoorzieningen, openbaar groen, water én zijn medebeheerder van die openbaar toegankelijke ruimte. We noemen het niet voor niets ‘doe-het-zelf-gebiedsontwikkeling’. Dat is waar je voor kiest als je gaat wonen in Oosterwold.

Oosterwold ligt op grondgebied van zowel Almere als Zeewolde, maar alleen Almeerse grond is voorlopig in ontwikkeling. Dit deel wordt begrensd door de snelweg A27 en is opgedeeld in deelgebieden 1A en 1B. In deelgebied 1B zijn momenteel alleen ontwikkelingen op de gronden in eigendom van ontwikkelaars en hier worden nog geen kavels uitgegeven door het gebiedsteam Oosterwold.

#### **Doe het zelf, maar niet de riolering**

Ruim 8 jaar geleden is de kavelluitgifte in deelgebied 1A van Oosterwold gestart. Toen waren niet alleen de vorm en grootte van de kavels vrij te kiezen, maar ook de locatie. Dit heeft geresulteerd in een scala aan deelwijkjes die inmiddels grotendeels zijn bebouwd en bewoond. Na een evaluatie, samen met o.a. bewoners, zijn er lessen getrokken uit deze manier van gebieds- en wijkontwikkeling. Deze lessen nemen we mee bij vervolgluitgiften. Hierdoor verandert het proces bij de uitgifte in deelgebied 1B. Dit heeft ook gevolgen voor de nog beschikbare kavels en percelen in deelgebied 1A. Een van de belangrijkste wijzigingen is dat sinds juli 2022 de afvalwaterzuivering niet langer door bewoners zelf wordt geregeld. De gemeente legt riolering aan in heel Oosterwold. Je leest de laatste stand van zaken [hier](#).

#### **Uitgifte 8 standaardkavels wonen, september 2024**

Vanaf 23 september 2024 zijn 8 standaardkavels wonen in de verkoop. De kavels liggen verspreid over deelgebied 1A en kunnen per 1 oktober 2026 aangesloten worden op de riolering. Dit betekent dat de te bouwen woningen pas met ingang van die datum bewoond kunnen worden.

#### **Voor wie**

De aangeboden kavels zijn ‘standaardkavels wonen’ wat betekent dat ze verkocht worden voor de realisatie van woningen, aan mensen die er zelf gaan wonen (eindgebruikers). Het is mogelijk om een kavel voor een vrijstaande woning te kopen, maar ook om bijvoorbeeld samen met vrienden of familie in te schrijven om samen een tweekapper of losse, individuele woningen te realiseren op één kavel (wel op aaneengesloten roodkavel). Je vormt dan een collectief. We verbinden daar voorwaarden aan waar niet van wordt afgeweken. Lees onder ‘Aanvullende voorwaarden’ welke regels we stellen.

#### **De kavels**

De 8 standaardkavels wonen verschillen in grootte van circa 640 m<sup>2</sup> tot circa 4.489 m<sup>2</sup>. Sommige kavels zijn erg groot, maar kunnen niet gesplitst worden. De enige manier om een kavel in delen te kunnen splitsen is in de vorm van appartementsrechten waarbij aan alle omgevingsplanvereisten (blijvend) voldaan wordt. Als je inschrijft met meerdere huishoudens, zal de kavel écht gezamenlijk als collectief ontwikkeld moeten worden. Dat betekent automatisch dat er één ontwikkelplan komt voor de woningen en dat appartementsrechten in dat geval de eigendomsvorm wordt. Hier wordt niet van af geweken. Wees

je ervan bewust dat het splitsen van nieuw uit te geven kavels in Oosterwold voortaan niet meer mogelijk is. Dit wordt in de koopovereenkomst en akte van levering vastgelegd. Er zijn meer voorwaarden die anders zijn dan bij eerder uitgiften. Lees verderop de 'Aanvullende voorwaarden'.

### Grondprijs

De grondprijs wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld. Op dit moment geldt de grondprijs 2024, deze bedraagt € 167,67 per vierkante meter, exclusief € 0,80 per m<sup>2</sup> voor de kosten van collectief archeologisch onderzoek. Deze prijs geldt alleen als je vóór het eind van dit kalenderjaar een goedgekeurd ontwikkelplan én een getekende 'Anterieure Overeenkomst' hebt. De kans is groot dat dit niet haalbaar is. Houd daarom rekening met de -naar verwachting- hogere grondprijs van 2025. (Prijzen worden eind 2024 bekend gemaakt.)

### Kavels\*

| Veld | Kavel | Locatie                 | Oppervlakte          | Grondkosten** |
|------|-------|-------------------------|----------------------|---------------|
| J    | V3    | Hildegard van Bingenweg | 640 m <sup>2</sup>   | € 107.821,=   |
| J    | B12a  | Hildegard van Bingenweg | 1.457 m <sup>2</sup> | € 245.461,=   |
| E    | Q1    | Meanderlaan             | 2.200 m <sup>2</sup> | € 370.634,=   |
| J    | V     | Hildegard van Bingenweg | 2.426 m <sup>2</sup> | € 408.708,=   |
| I    | Za    | Neolithicumweg          | 2.438 m <sup>2</sup> | € 410.730,=   |
| H    | J     | Platoweg                | 3.070 m <sup>2</sup> | € 517.203,=   |
| C    | D4    | Thomas Edisonstraat     | 3.487 m <sup>2</sup> | € 587.455,=   |
| I    | Zc    | Neolithicumweg          | 4.489 m <sup>2</sup> | € 756.262,=   |

\* Zie het Kavelboek voor overige informatie en randvoorwaarden per kavel

\*\* Prijspeil 2024. Zie ook hierboven onder 'Grondprijs' en lees het [Handboek](#).

### Levering en oplevering in relatie tot riolering

In het Kavelboek staat bij elke kavel aanvullende informatie die als ontwerpogave meegegeven wordt. Dat kan gaan over archeologie, de locatie van de aansluiting op de riolering of andere aandachtspunten. Voor alle kavels geldt dat er niet kan worden aangesloten op de riolering vóór 1 oktober 2026. Er kan voor die tijd niet gewoond worden, ook niet tijdelijk (bijvoorbeeld tijdens de bouw van de woning), zonder dat er extra kosten voor opvang en afvoer van afvalwater door initiatiefnemers worden betaald. Houd daar rekening mee.

### Netcongestie

Het stroomnet is ook in Flevoland vol. Het verkrijgen van een stroomvoorziening (aansluiting en levering), en per wanneer, is afhankelijk van de beschikbaarheid van stroom en van de stroombehoefte voor het bouwplan. Liander heeft aangegeven dat zij vooralsnog wel doorgaat met het aansluiten van kleinverbruikaansluitingen. Verdiep je vooraf in de mogelijkheden en oplossingen. Neem voor de meest actuele informatie over netcongestie contact op met Liander, zie ook de website van Liander: [www.liander.nl](http://www.liander.nl).

### Kavelwegvereniging

De kavels liggen aan bestaande, door de andere kaveleigenaren, aangelegde kavelwegen. Je bent verplicht om lid te worden van de kavelwegvereniging. Jouw aandeel in de kosten van de kavelweg verschilt per vereniging, maar bij allen geldt dat je het investeringsbedrag en eventuele onderhoudsbijdragen moet voldoen aan diezelfde kavelwegvereniging. Zo werkt dat in Oosterwold.

### Zelf ontwikkelen

In het [Handboek Oosterwold](#) kan je je verdiepen in wat erbij komt kijken als je in Oosterwold ontwikkelt,

waarbij geldt dat een deel van de gebiedsontwikkeling al voor je is gedaan door je burens en kavelwegvereniging(en). Ook moet je je ervan bewust zijn dat je als medebewoner niet alleen medeverantwoordelijk bent voor de aanleg van de kavelweg maar ook voor het beheer en onderhoud in de toekomst. Het is toegestaan om je (voor eigen rekening en risico) professioneel te laten begeleiden, maar contactpersoon en risicodragende partij ben je zelf.

### **Stappenplan verkoopprocedure 'Uitgifteronde 8 standaardkavels wonen, september 2024'**

1. Lees het Handboek Oosterwold goed door, met name hoofdstuk 6, over het ontwikkelplan en het omgevingsplan Oosterwold ('[Chw bestemmingsplan Oosterwold](#)').
2. Maak vooraf een realistische begroting van je plannen. Je kan daarvoor [deze voorbeeldbegroting](#) gebruiken.
3. De digitale inschrijving start direct na deze publicatie [23 september 2024] en sluit op 01 oktober 2024 om 23.59 uur.
4. In de week van 7 oktober 2024 verzorgt een notaris de loting waarmee de volgorde voor het toekennen van de kavels bepaald wordt.
5. Over het toekennen van de kavels en lotingsnummer worden initiatiefnemers uiterlijk 17 oktober 2024 per e-mail geïnformeerd.
6. Op 22 oktober 2024 wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de initiatiefnemers en dus eindgebruikers van de via loting toegekende kavels. Deelname aan deze informatiebijeenkomst is verplicht en niet vrijblijvend.
7. Daarna start het standaard ontwikkelproces en de contractvorming (zie onder 'Overeenkomst en planning' hieronder). Lees daarvoor ook het [Handboek Oosterwold](#).

### **Aanvullende voorwaarden 'Uitgifteronde 8 standaardkavels wonen, september 2024':**

#### *Riolering en tijdelijk wonen*

1. In verband met de planning aanleg riolering door de gemeente, worden de kavels aangeboden onder de voorwaarde dat deze pas vanaf 1 oktober 2026 geschikt zijn om te bewonen.
2. Indien de initiatiefnemer eerder dan 1 oktober 2026 de kavel (tijdelijk) wil bewonen, dan zijn de kosten voor het treffen van (bijvoorbeeld riool-) voorzieningen voor rekening van de initiatiefnemer. Als de initiatiefnemer aan de gemeente verzoekt om een tijdelijke voorziening van opvang en afvoer van afvalwater te verzorgen, dan zullen de kosten daarvan (indicatie € 10.000,- per woning per jaar) aan de initiatiefnemer in rekening gebracht worden.

#### *Kavel*

1. Kavels hebben de functie 'Wonen' en worden alleen verkocht aan particulieren als eindgebruiker.
2. De kavel kan niet in verschillende individuele kadastrale percelen worden gesplitst, ook niet in de toekomst. Dit geldt ook als er met meerdere initiatiefnemers (collectief) wordt ingeschreven. Dit wordt contractueel vastgelegd in de overeenkomsten die de initiatiefnemer sluit met de gemeente.
3. Indien je met meerdere initiatiefnemers inschrijft voor één kavel (collectief), is het wel mogelijk om tegelijkertijd met de eigendomsoverdracht van de kavel, de kavel voor ieder individueel huishouden in appartementsrechten te splitsen.
4. Er moet een [aaneengesloten roodkavel](#) worden gerealiseerd; de woningen mogen alleen hierop aan elkaar of los geplaatst worden.
5. Er geldt een zelfbewoningsplicht van vier jaar na voltooiing (=datum gereedmelding aan de gemeente van de woning én inschrijving van de koper in de Basisregistratie Personen (BRP)). Wanneer de oplevering van de woning en datum van inschrijving in de BRP niet gelijk zijn, dan is de meest recente (laatste) datum bepalend voor de start van de termijn van vier jaar.

#### *Inschrijving*

1. Inschrijven geschiedt door het volledig invullen van het inschrijfformulier met daarop alle initiatiefnemers (=eindgebruikers) vermeld. Als er ingeschreven wordt om als collectief meer dan één woning (bijvoorbeeld een tweekapper) te realiseren, dan moeten alle initiatiefnemers van dit collectief (max. 4 huishoudens) bij inschrijving vermeld zijn. Anders is het niet

toegestaan om meer dan één woning of een woning voor meer dan één huishouden te realiseren op de kavel.

2. Op het inschrijfformulier geef je in volgorde jouw kavelkeuze door (max. 8 kavels). Een kavel kan alleen worden toegekend als deze op het inschrijfformulier vermeld staat.
3. Inschrijven kan als mede-initiatiefnemer óf als reservekandidaat. Dubbel inschrijven (bijvoorbeeld met meerdere inschrijfformulieren, of ook als reservekandidaat bij een andere inschrijving) is niet toegestaan. Bij dubbele inschrijving worden alle inschrijvingen ongeldig verklaard. Een ongeldige inschrijving kan gevolgen hebben voor het collectief: het collectief zal gelijk een reservekandidaat moeten inschakelen of zal in afgeslankte vorm doorgaan. Als beiden opties niet mogelijk zijn, kan dit betekenen dat het collectief moet stoppen. Let van tevoren dus goed op of er sprake kan zijn van een dubbele inschrijving.
4. De reserveringsvergoeding is € 2.500,- per huishouden, niet per inschrijfformulier. Dit bedrag wordt in rekening gebracht na toewijzing van de kavel en wordt door de notaris bij de levering van de kavel verrekend met de resterende 80% van de exploitatiebijdrage. De reserveringsvergoeding krijg je niet terug als je tussentijds stopt met het initiatief.
5. Nadat het inschrijfformulier is ingediend kunnen er geen extra initiatiefnemers en/of reservekandidaten meer worden toegevoegd.
6. Een levenspartner (de partner waarmee je getrouwd bent, een geregistreerd partnerschap hebt of een samenlevingscontract hebt) toevoegen aan een al ingeschreven initiatiefnemer is wel toegestaan.

#### *Initiatiefnemers: Afvallen of aanvullen*

1. Alleen personen die vermeld zijn op het inschrijfformulier, kunnen mede-initiatiefnemer worden.
2. Bij collectieven is het alleen bij de inschrijving mogelijk om reservekandidaten op te geven. Het aantal reservekandidaten is nooit groter dan het aantal huishoudens dat bij inschrijving is opgegeven. Bijvoorbeeld, een collectief bestaande uit drie huishoudens mag maximaal drie huishoudens als reservekandidaten vermelden. Als een initiatiefnemer afvalt, komen alleen deze reservekandidaten in aanmerking om daarvoor in de plaats te komen.
3. Als er ingeschreven is met meerdere initiatiefnemers/huishoudens (collectief) en een van de inschrijvers haakt af, dan zijn er drie opties:
  - a. Er wordt een reservekandidaat, die al was vermeld bij inschrijving in de plaats van de afvaller gesteld. Het op dat moment toevoegen van nieuwe initiatiefnemers is niet toegestaan.
  - b. De resterende initiatiefnemers zetten de realisatie in afgeslankte vorm voort. Daarbij blijft de omvang van de kavel onveranderd. Controleer goed of dit financieel haalbaar is.
  - c. Het collectief stopt en geeft de kavel terug. De gemeente is vervolgens volledig vrij om de kavel aan te bieden aan andere initiatiefnemers. Zie onder 'Loting en Informatiebijeenkomst' over de geldigheid van lotnummers.  
Indien geen reserve kandida(a)t(en) bij inschrijving opgegeven worden is het, bij afvallen van een of meer inschrijvers, alleen mogelijk om het collectief in afgeslankte vorm voort te zetten of stop te zetten.
4. De reserveringsvergoeding wordt niet terugbetaald en kan ook bij uitval niet in de plaats gesteld worden voor een reservekandidaat en wordt niet verrekend. De reservekandidaat (bij uitval) krijgt eveneens de reserveringsvergoeding ter hoogte van € 2.500,- in rekening gebracht.

#### *Loting en Informatiebijeenkomst*

1. Alleen volledig en naar waarheid ingevulde inschrijfformulieren worden in behandeling genomen. Dubbele inschrijvingen worden niet in behandeling genomen.
2. Door de notaris wordt per inschrijfformulier 1 lotnummer toegekend.
3. Aan de hand van de door de notaris uitgevoerde loting wordt de volgorde bepaald en worden de kavels overeenkomstig toegekend. Inschrijvers worden hierover per mail geïnformeerd.
4. De initiatiefnemers die een kavel toegekend hebben gekregen ontvangen een uitnodiging voor de informatiebijeenkomst op 22 oktober 2024. Tijdens die bijeenkomst wordt toelichting gegeven op Oosterwold, de ontwikkelregels en de regels met specifieke aandachtspunten

van deze uitgifteronde. Deelname aan deze informatiebijeenkomst is verplicht en niet vrijblijvend. Indien deze informatiebijeenkomst niet wordt bijgewoond, vervalt de inschrijving van die inschrijver en wordt het collectief ofwel voorgezet of wel beëindigd zoals hierboven beschreven onder 'AfvalLEN of aanvullen'.

5. Heb je geen kavel toegekend gekregen, dan blijft je inschrijving voor **deze uitgifteronde** nog geldig, voor het geval dat wél een kavel zoals bij je inschrijving is opgegeven, vrijkomt.
6. Deze uitgifteronde en de geldigheid van toegekende lotnummers, geldt alleen voor de 8 aangeboden standaardkavels wonen en vervalt uiterlijk 1 januari 2025.

#### *Overeenkomsten en planning*

1. Na kaveltoekenning en de betaling van de reserveringsvergoeding, ondertekenen initiatiefnemers de volgende overeenkomsten (voorafgaand aan de levering van de kavel (eigendomsoverdracht) via de notaris):
  - a. Intentieovereenkomst (IO)– binnen 1 maand na kaveltoewijzing.
  - b. Anterieure overeenkomst (AO)– binnen 4 maanden na het ondertekenen van de IO
  - c. Koopovereenkomst – binnen 12 maanden na het ondertekenen van de AO
2. Per inschrijving volgt (van elk) één gezamenlijke overeenkomst per kavel, ook als sprake is van meerdere huishoudens (collectief).
3. Bij inschrijving met meerdere initiatiefnemers (collectief), krijgt ieder huishouden een aparte factuur voor de reserveringsvergoeding. Dit wordt in rekening gebracht na toekenning van de kavel.
4. Nadat het ontwikkelplan is goedgekeurd en de AO is gesloten, is het initiatief voor de kavel de 1<sup>e</sup> 10% van de exploitatiebijdrage verschuldigd.
5. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan is het initiatief voor de kavel de 2<sup>e</sup> 10% van de exploitatiebijdrage verschuldigd.
6. Stopt een initiatief dan worden de verschuldigde en/of de reeds betaalde (delen van de) exploitatiebijdragen niet terugbetaald.
7. Bij de eigendomsoverdracht is de laatste 80% van de exploitatiebijdrage verschuldigd.
8. Facturen voor de betaling van de exploitatiebijdrage worden gestuurd naar de eerste initiatiefnemer (de contactpersoon) op het inschrijfformulier. Dat geldt ook bij een inschrijving met meerdere initiatiefnemers (collectief). Het is aan het collectief om dat onderling te verrekenen.
9. Bij de notaris zal er verrekening plaatsvinden van de betaalde reserveringsvergoeding(en). Behalve bij (een) uitgevallen initiatiefnemer(s), dat wordt niet verrekend.
10. De overeenkomsten die initiatiefnemers sluiten met gemeente, worden aangepast ten opzichte van eerder gebruikte versies. De zelfbewoningsplicht wordt bijvoorbeeld verlengd naar 4 jaar. Ook is het splitsen van kavels niet meer mogelijk en worden de boetes voor het niet nakomen van afspraken in deze overeenkomsten verhoogd.

*Disclaimer: Deze informatie is met grote zorgvuldigheid samengesteld maar is onder voorbehoud van druk- en typefouten. Aan de informatie in deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend.*