

Aan de raad van de gemeente Almere

Aanpassen verkoopvoorwaarden Oosterwold

Geachte raad,

Op 24 juni 2025 hebben wij besloten om maatregelen te treffen om de eindgebruikersfilosofie in Oosterwold beter te borgen en speculatie op grondverkoop in Oosterwold verder tegen te gaan. Met deze brief informeren wij u nader.

In Oosterwold is ruimte voor initiatiefnemers om samen hun wijk te ontwikkelen, waar ze ook hun eigen woning of bedrijf bouwen. De initiatiefnemers zijn de eindgebruikers. Dat wil zeggen dat initiatiefnemers zich daadwerkelijk moeten vestigen in Oosterwold om er te wonen, te werken en te leven. Initiatiefnemers hebben zelf een rol in de ontwikkeling en vormgeving van het gebied. Daarbij is (langdurige) betrokkenheid van initiatiefnemers van belang. Om deze reden willen wij maximaal inzetten op maatregelen om (grond)speculatie tegen te gaan.

Naast de aanstaande wijziging van de Algemene Verkoopvoorwaarden voor de gehele gemeente Almere, met daarin opgenomen het (nieuwe) antispeculatiebeding, hebben wij daarom besloten om voor Oosterwold afwijkende bepalingen van toepassing te verklaren en op te nemen in de (grond)verkoopovereenkomsten.

We informeren u dat per direct de volgende anti-speculatiemaatregelen van toepassing zijn voor grondverkoop in Oosterwold.

- Een gebruiksbeperking waarmee ongewenste inrichting, gebruik en verdichting van kavels voorkomen kan worden en wat zorgt dat kavels niet voor ongewenste (speculatieve) doelen gebruikt kunnen worden.

Voor woningen:

- Een termijn van het antispeculatiebeding (de zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod) van 7 jaar. Hiermee geeft Oosterwold invulling aan de eindgebruikersfilosofie van Oosterwold. Langdurige(re) betrokkenheid van initiatiefnemers is hiermee gewaarborgd.
- Aangepaste boetebedragen bij overtreding van het antispeculatiebeding. De boete wordt verhoogd van (een vast bedrag) € 50.000,- naar een variabel bedrag dat afhankelijk is van de hoogte van de grondprijs bij (eerste) verkoop en de looptijd vanaf oplevering en (door)verkoop van de woning. Door de veel lagere grondprijs bij aankoop en het hoge winstpotentieel bij doorverkoop van kavels in Oosterwold, geldt voor Oosterwold een meer bestraffend boetesysteem met als doel een betere (preventieve) werking van het antispeculatiebeding.

Datum

24 juni 2025

Uw brief van/kenmerk

Ons kenmerk

Bijlage(n)

Gemeente Almere



Het boetebedrag wordt gebaseerd op een hoger percentage van de grondprijs met een hoger minimum (bodem) en maximum (plafond).

Datum
24 juni 2025

Voor ondernemingen (bedrijven, kantoren, voorzieningen) golden nog geen anti-speculatieve maatregelen. Daarvoor geldt nu aanvullend:

Ons kenmerk

- Een vestigingsplicht en vervreemdingsverbod van 4 jaar met een passend boetesysteem bij overtreding ervan. Hiermee wordt de eindgebruikersfilosofie ook voor ondernemingen juridisch geborgd.

Pagina
2/2

Ten slotte worden alle omkleuringsverzoeken buiten behandeling gelaten tot het moment dat de ontwikkeling van deelgebied 1 van Oosterwold (bijna) is voltooid. Pas wanneer deelgebied 1 (bijna) voltooid is, is duidelijk hoe het gebied zich heeft ontwikkeld en kan een overzicht gemaakt worden van wat er eventueel wél aan kaveltypes en kavelfuncties mogelijk en gewenst is. Op deze manier wordt onder meer een evenwichtige verdeling hiervan bewaakt.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Almere,

de secretaris,
A. van Mazijk

de burgemeester,
W.H.J.M. van der Loo

Gemeente Almere

