

**Samenwerkingsovereenkomst/Intentieovereenkomst inzake
locatie- en haalbaarheidsstudie Stadswerfpark fase 2 ten
behoefte van circa 100 (sociale) huurwoningen**

Ondergetekenden:

De gemeente Almere, Stadhuislaan 1 te Almere, ter zake van deze overeenkomst op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, alsmede op basis van het Algemeen Mandaatbesluit Almere, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Molenaar, in zijn hoedanigheid van Afdelingsmanager Gebiedsontwikkeling, hierna te noemen **“de Gemeente”**;

en

De vereniging **Vereniging Wooncoöp De BinnenHaven**, gevestigd en kantoorhoudende aan de Wagenmakerbaan 51, (1315 BC) te Almere geregistreerd in het handelsregister van de Kamer(s) van Koophandel onder nummer 78328675, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.N.A.M. van Bragt, in zijn functie van voorzitter, de heer H.A.J. Nagel in zijn functie van penningmeester en mevrouw M.M.P. Heidstra in de functie van algemeen bestuurslid, hierna te noemen **“BinnenHaven”**;

Tezamen hierna te noemen: **"Partijen"**;

In overweging nemende dat:

- In 2017 schreef de Rijksbouwmeester een prijsvraag uit genaamd ‘Who Cares’. De prijsvraag stelde zich tot doel nieuwe woon- en zorgvormen voor een sterk veranderende samenleving te ontwikkelen;
- De BinnenHaven (voorheen handelend onder de naam ‘Eigentijds Hof’) won deze prijsvraag, waarop de Gemeente Almere bestuurlijk toezegde zich in te zetten voor de daadwerkelijke realisatie van het Plan;
- De BinnenHaven een Vereniging met volledige rechtsbevoegdheid is, die zich wil ontwikkelen als Wooncoöperatie;
- De BinnenHaven heeft geen winstoogmerk en al het vermogen dient in het eigen vermogen van de BinnenHaven te blijven, mag niet uitgekeerd worden aan haar leden en mag alleen worden besteed aan ‘verenigingsdoelen’;
- Veel van de leden komen uit Almere Haven zelf;
- Het project van De BinnenHaven betreft niet alleen een woningbouwproject, maar hanteert onder meer een zogenaamd sociaal bestek waarmee (aspirant-) leden van de vereniging zich committeren aan zichzelf inzetten voordat initiatief in de wijk (nabuurschap):
 - Eigen regie over wonen en over zorg;
 - Onderlinge zorg en ondersteuning en;
 - Gemeenschappelijke ruimtes ten behoeve van de buurt;
- De Raad heeft op 8 september 2022 ingestemd met de projectopdracht voor het opstellen van een ontwikkelingsplan en bijbehorende grondexploitatie voor Stadswerfpark fase 2. Dit betreft

de grond achter de nieuwe sporthal van Almere Haven en was volgens het plan van BinnenHaven bedoeld voor ongeveer 100 woningen, inclusief gemeenschappelijke ruimtes (hierna te noemen “het Raadsbesluit”).

- Het uitgangspunt voor het ontwikkelingsplan is het Plan en dat er op de Locatie circa 100 Middeldure huurwoningen en Sociale huurwoningen door de BinnenHaven kunnen worden gerealiseerd;
- Het project is een burgerinitiatief dat de gemeente wil faciliteren. Dit betekent dat de gemeente en de BinnenHaven samen gaan optrekken. De samenwerking is gelijkwaardig, maar kent verschillende rollen, taken en verantwoordelijkheden. In deze Overeenkomst wensen Partijen de rollen, taken en verantwoordelijkheden te bepalen, verdelen en de kaders vast te stellen van de samenwerking;
- Partijen hebben gezamenlijk de inspanningsverplichting om (nader) onderzoek te doen naar de stedenbouwkundige & ruimtelijke inpasbaarheid, maatschappelijke wenselijkheid en economische haalbaarheid (voor zowel de Gemeente als de BinnenHaven) van het Plan op de Locatie;
- Op basis van de eerste stedenbouwkundige verkenningen is gebleken dat een woningprogramma van circa 100 woningen op de Locatie hoogstwaarschijnlijk ruimtelijk inpasbaar is.
- De BinnenHaven 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 tijdig verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening, afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom én van de stroombehoefte van het Planconcept;
- De Gemeente het resultaat van de onderzoeken zal vastleggen in een Ontwikkelingsplan voor de Locatie en dat ter besluitvorming aan de Raad zal worden voorgelegd;
- De Raad instemming zal moeten geven aan het Ontwikkelingsplan en de daarbij horende Grondexploitatie;
- De BinnenHaven zal moeten aangeven of ze binnen de kaders van het Ontwikkelingsplan bereid in staat zijn de beoogde woningen te realiseren op de Locatie conform een nader te ontwikkelen Planconcept;
- De BinnenHaven zal hiervoor een sluitende Businesscase moeten aanleveren op basis van waaruit blijkt dat zij in staat is dit te kunnen realiseren, mits planologisch een en ander rondkomt en de benodigde financieringen door derden aan de BinnenHaven worden verstrekt;
- Indien de Raad positief besluit op het Ontwikkelingsplan en de grondexploitatie en er is sprake van een positieve Businesscase naar oordeel op basis van voorafgaand overeengekomen criteria van de Gemeente, gaan Partijen naar de volgende fase van samenwerking;
- Als de Businesscase, welke per fase opnieuw wordt beoordeeld, naar oordeel van de Gemeente niet positief is, heeft de BinnenHaven de mogelijkheid om binnen een termijn van een half jaar een herziene Businesscase in te dienen en ter toetsing voor te leggen aan de Gemeente. Als ook de herziene Businesscase naar oordeel van de Gemeente wederom niet positief is, dan heeft de BinnenHaven nogmaals de mogelijkheid om binnen een half jaar een herziene Businesscase in te dienen en deze ter toetsing voor te leggen aan de Gemeente. Als ook deze tweede herziene Businesscase naar het oordeel van de Gemeente niet positief is kan de gemeente of de BinnenHaven nog een second opinion aanvragen bij een onafhankelijke expert. De Partij die opdracht geeft voor deze second opinion draagt hiervoor ook de kosten. Komt de expert tot eenzelfde conclusie als de gemeente, dan wordt de Businesscase als niet haalbaar beschouwd en eindigt de samenwerking van deze Overeenkomst;
- De volgende fase van samenwerking zal onder andere bestaan uit het doorlopen van de benodigde planologische procedures om een bouwtitel voor de Locatie te verkrijgen.

- Indien de bouwtitel onherroepelijk verkregen is (na verkrijgen van een onherroepelijke BOPA), hebben Partijen de intentie om een (definitieve) vervolgovereenkomst (koop-/erfpachtovereenkomst) te sluiten voor een deel van de Locatie, mits voldaan wordt aan het gestelde in deze Overeenkomst;
- Partijen te dienaangaande gemaakte (proces)afspraken schriftelijk wensen vast te leggen;
- Deze overwegingen integraal onderdeel uitmaken van deze Overeenkomst. Indien er tegenstrijdigheden bestaan tussen de overwegingen en hetgeen overeengekomen dan prevaleert hetgeen dat overeen is gekomen.

komen het volgende overeen:

Artikel 1: Definities

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van deze Overeenkomst.

Algemene Erfpachtvoorwaarden (AE 2013)

De Algemene Erfpachtvoorwaarden 2013 betreffende de uitgifte in erfpacht van onroerende zaken door de gemeente Almere.

Algemene Verkoopvoorwaarden (AV 2019)

De Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Almere inclusief het Erratum AV 2019.

Bestuurlijke goedkeuring

Besluitvorming vindt plaats door de onderscheidenlijke besturen van Partijen. Voor zover niet anders is bepaald, dient de bestuurlijke goedkeuring zijdens de Gemeente te blijken uit een besluit van het college van burgemeester en wethouders (College) en de gemeenteraad (Raad). Bij BinnenHaven dient dat te blijken uit een besluit van haar Algemene Ledenvergadering.

Bestuur BinnenHaven

Het Statutaire Bestuur van BinnenHaven.

Businesscase

Ondernemingsplan, waarin de scope en het doel van de onderneming wordt beschreven in samenhang met onder andere een exploitatiemodel van de te realiseren woningen. De Businesscase dient in ieder geval te bevatten het woningbouwprogramma en daarbij behorende maatschappelijke ruimtes passend in het Ontwikkelingsplan dat onderwerp is van deze Overeenkomst. Onderdeel van het plan, cq. de Businesscase is de integrale (financiële) haalbaarheid van het opgestelde Planconcept voor de Locatie.

College

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Almere.

Definitief Ontwerp

Is de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp naar een gedetailleerde voorstelling van het te realiseren Programma, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, het materiaalgebruik, de afwerking en detaillering, de constructieve opbouw en aard en capaciteit van de installaties.

Grondexploitatie

Is een specifieke begroting die de grondkosten en grondopbrengsten van een gebiedsontwikkeling in kaart brengt. De grondexploitatie geeft de Gemeente inzicht in de financiële haalbaarheid en daarmee samenhangende financiële risico's van een gebiedsontwikkeling.

Locatie

Het op de als bijlage A aan onderhavige Overeenkomst gehechte tekening met omlijning en cijfers aangegeven locatie in Almere ten behoeve van het onderzoek in het Stadswerfpark te Almere Haven.

Middeldure huurwoning

Geliberaliseerde woningen voor middenhuur als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Ontwikkelingsplan

Een plan dat de gewenste programmatisch en stedenbouwkundige basis vormt conform de Integrale Aanpak Gebiedsontwikkeling Almere (IAGO). Het plan vormt de basis en het kader voor de bouwplanfase en de planologische wijziging na vaststelling door de Raad.

Overeenkomst

Onderhavige samenwerkingsovereenkomst/intentieovereenkomst betreffende een (nader) onderzoek naar de stedenbouwkundige & ruimtelijke inpasbaarheid, maatschappelijke wenselijkheid en economische haalbaarheid van het Project.

Project

De ontwikkeling/realisatie van circa 100 huurwoningen en sociale huurwoningen (appartementen en grondgebonden woningen) met daarbij ondersteunende maatschappelijke ruimtes ten behoeve van de toekomstige bewoners van de Wooncoöperatie op de Locatie.

Plan

Het uitgebreide planvoorstel van de BinnenHaven voor de bouw van 101 Middel dure huurwoningen en Sociale huurwoningen in het Stadswerfpark dat is ontwikkeld van d.d. 8 januari 2021 met bijbehorende Kosten Baten Analyse van d.d. 7 juni 2021.

Planconcept

Een plan voor de bebouwing en inrichting van (een deel van) de onderzochte Locatie, bestaande uit een ruimtelijk en functioneel schetsontwerp met indicatie van architectuur, van zodanig aard en uitwerking dat een goede beoordeling van de stedenbouwkundige & ruimtelijke inpasbaarheid, maatschappelijke wenselijkheid en economische haalbaarheid mogelijk is binnen het vast te stellen Ontwikkelingsplan dan wel Voorlopig Ontwerp respectievelijk Definitief Ontwerp behorende bij de betreffende toetsingsfase (planologische wijziging respectievelijk KRO) .

Programma

Het ruimtelijk programma van eisen ten behoeve van de realisatie van circa 100 woningen dat als bijlage B aan deze Overeenkomst is gehecht en welke dient als uitgangspunt voor het (nadere) onderzoek en opstellen van het Ontwikkelingsplan.

Raad

De Gemeenteraad van de gemeente Almere.

Schetsontwerp

Een schetsontwerp is de eerste tekening die wordt gemaakt in het tekenproces en die een ruimtelijke vertaling is van het Programma.

Sociale huurwoning

Een zelfstandige woonruimte met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Verordening

Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023 zoals vastgesteld door de gemeenteraad en inwerking getreden op 15 september 2023.

Voorlopig Ontwerp

Is de uitwerking van het schetsontwerp zodanig dat deze een goed beeld geeft van de situering, de functionele en ruimtelijke opbouw, bestemmingen, gebruiksvoorzieningen, de architectonische verschijningsvorm en de integratie van constructieve en installatietechnische aspecten van het te realiseren Programma.

Wooncoöperatie

Een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde wooneenheden en de direct daaraan grenzende omgeving conform de Woningwet artikel 18a I.

Artikel 2: Doelstelling

1. Onderhavige Overeenkomst heeft als doel het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over hun samenwerking aangaande het Project, waaronder in ieder geval de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling. Daarnaast bevat het een kader waarbinnen Partijen, als omschreven in het Raadsbesluit, de samenwerking wensen te continueren, voor zover het Project en de Businesscase haalbaar zijn, om uiteindelijk een vervolgovereenkomst aan te gaan. Partijen gaan hiertoe een gezamenlijke (onderzoeks)-inspanning aan ter zake van de ruimtelijke- en stedenbouwkundige inpasbaarheid, maatschappelijke wenselijkheid en (economische) haalbaarheid van circa 100 Middel dure huurwoningen en Sociale huurwoningen op de Locatie.
2. Het streven van Partijen daarbij is dat het onderzoek conform lid 1 van dit artikel resulteert in een tijdige opstelling van het Ontwikkelingsplan en Grondexploitatie door de Gemeente en een Planconcept en Businesscase door de BinnenHaven. Het Ontwikkelingsplan met grondexploitatie zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan de Raad waarbij de Raad o.a. wordt gevraagd om in te stemmen met het Ontwikkelingsplan en om de bijbehorende grondexploitatie vast te stellen.
3. Het Planconcept en de Businesscase dient als basis voor Bestuurlijke goedkeuring door Partijen, ieder voor zich afzonderlijk te nemen, voor een eventuele continuering van deze Overeenkomst.

De Gemeente toetst op drie moment het Planconcept en de Businesscase: Bij het Ontwikkelingsplan, de planologische wijziging en voorafgaand aan sluiten van de vervolgovereenkomst (koop- erfpachtovereenkomst). Daarbij gelden de volgende criteria:

Toetsings-moment	Ontwikkelplan	Planologische wijziging	Vervolgovereenkomst
Planconcept	Schetsontwerp	Voorlopig ontwerp	Definitief ontwerp NEN 2580
Programma	Woningtypes	Woningen concept	Woningen uitgewerkt NEN 2580
	Hoofdpijnen verhuurbeleid en toewijzingsbeleid	Concept-verhuurbeleid en -toewijzingsbeleid	Ongetekende huurovereenkomsten en protocol toewijzing
	Schatting BVO niet-wonen	BVO en GO niet-wonen per ruimte	Niet wonen uitgewerkt NEN 2580
Businesscase	Begroting NEN 2699 niveau 2	Begroting NEN 2699 niveau 3	Aanneemovereenkomst
	Huurprijzen per woningtype in SO op basis van referentiehuis per m ²	Huurprijzen per woning op basis van VO en referentiehuren	Huurprijscheck sociale huurwoningen en huurprijzen vrije sector op basis van taxatie en passend binnen de Verordening
	Financieringsaanpak	Financieringsplan	Financieringsvoorstellen
	Intentieverklaringen van investeerders en banken	Leningvoorwaarden	Leningovereenkomsten

4. Ingeval de in het tweede en derde lid beschreven besluitvorming door Partijen positief wordt beoordeeld (in de zin dat het Planconcept en de Businesscase stedenbouwkundig & ruimtelijke inpasbaar, maatschappelijk wenselijk en (economisch) haalbaar worden geacht, zal deze Overeenkomst worden verlengd ten behoeve van de planologische wijziging.
5. Na verlenging van de Overeenkomst zoals gesteld in lid 4, streven Partijen er naar een planologische wijziging op te stellen (hoogstwaarschijnlijk een buitenplanse omgevingsactiviteit hierna te noemen BOPA) welke een planologische vertaling is van het vastgestelde ontwikkelingsplan en het goedgekeurde Planconcept. De Gemeente is primair verantwoordelijk voor het opstellen van de planologische wijziging en de BinnenHaven is verantwoordelijk voor het verder uitwerken van het Planconcept naar een Voorlopig Ontwerp en de daarbij behorende Businesscase. De planologische wijziging zal samen met het verder uitgewerkte Planconcept met bijbehorende Businesscase ter besluitvorming worden voorgelegd aan de Raad, waarbij de Raad o.a. wordt gevraagd om in te stemmen met de voorgestelde planologische wijziging en het verder uitgewerkte Planconcept met daarbij behorende Businesscase van BinnenHaven.
6. In geval de in het vijfde lid beschreven besluitvorming door Partijen positief wordt beoordeeld (in de zin dat het Planconcept en de Businesscase en de planologische wijziging worden goedgekeurd) zal deze Overeenkomst worden verlengd ten behoeve van het sluiten van een Koop-/realisatieovereenkomst (nader KRO), waarbij op dit moment nog niet is bepaald of de Gemeente de gronden daadwerkelijk zal gaan verkopen aan de BinnenHaven of deze in erfpacht zal uitgeven. De keuze tussen verkoop of erfpacht zal de gemeente maken bij het sluiten van de KRO.



7. Na een verlenging van de Overeenkomst zoals gesteld in lid 6 van dit artikel is het na het onherroepelijk worden van de planologische wijziging het doel het sluiten van een vervolgovereenkomst in de vorm van een KRO van de grond benodigd voor de uiteindelijke realisatie van circa 100 Middel dure huurwoningen en Sociale huurwoningen op de Locatie ten behoeve van de leden van BinnenHaven.
8. Indien het tot een vervolgovereenkomst, de KRO, komt zoals gesteld in lid 7 van dit artikel, dan dienen Partijen onder meer over de volgende, niet limitatieve, lijst met onderwerpen overeenstemming bereiken voordat de KRO tussen Partijen gesloten kan worden en dient de BinnenHaven in aanvulling op de gestelde criteria in lid 4 van dit artikel voorafgaand aan het sluiten van de KRO, niet limitatief, te voldoen aan:
- a. Het in bezit hebben van een Definitief Ontwerp voor de te realiseren woningen dat past binnen de kaders van het Ontwikkelingsplan en past binnen de kaders van de planologische wijziging;
 - b. Uitgewerkt woonprogramma waarbij onderscheid gemaakt wordt in de verschillende woningtypes en waarbij aangegeven wordt wat de aanvangshuur van de verschillende woningtypes gaat worden;
 - c. Uitgewerkt programma in aantallen en m² BVO voor alle niet woonfuncties in het Definitief Ontwerp en eventueel hierbij behorende aanvangshuren;
 - d. Definitieve versie van de Businesscase;
 - e. Statuten van wooncoöperatie de BinnenHaven goed te keuren door de Gemeente Almere;
 - f. Offerte(s) en definitieve overeenkomsten van een geldlening(en) aan de BinnenHaven door (gerenommeerde) financier(s) voor de bouw van het Definitief Ontwerp. NB. De offerte(s) en definitieve overeenkomsten van de geldlening(en) dienen overeen te komen met de definitieve versie van de Businesscase;
 - g. Een overeenkomst van aanneming met een aannemer die bereid en in staat is de woningen conform Definitief Ontwerp te bouwen in opdracht van BinnenHaven die aangesloten is bij een erkende afbouwgarantie regeling. Daarnaast moet deze aannemer beschikken over de benodigde verzekeringen (CAR- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering met voldoende dekking).. NB. Het bedrag in de overeenkomst van aanneming dient overeen te komen met de definitieve versie van de Businesscase;
 - h. Indien een afbouwgarantie binnen een erkende regeling (Bouwgarant of Woningborg) niet beschikbaar is, zal de BinnenHaven een voorstel doen voor een afbouwgarantie gekoppeld aan de uitvoerende aannemer, ter goedkeuring door de Gemeente;
 - i. Kwaliteit en wijze kwaliteitsborging;
 - j. Te betalen grondprijzen voor de te realiseren woningen en niet woonfuncties conform het Definitief Ontwerp;
 - k. Planning/fasering realisering van het Definitief Ontwerp;
 - l. Datum eventuele overdracht van gronden en bijbehorende verkoopvoorwaarden;
 - m. (Verdeling/bepijking van) planschaderisico's en kostenverhaal als bedoeld in Hoofdstuk 15 Omgevingswet (vanaf 2024);
 - n. Gemeentelijke voorwaarden voor het verhuren van (sociale) huurwoningen;
 - o. Gemeentelijke voorwaarden voor het transparant toewijzen van (sociale) huurwoningen.
9. Indien ondanks de daartoe door Partijen verrichte inspanningen de in het tweede en derde, vijfde en zesde of zevende en achtste lid beschreven besluitvorming door één of beider der Partijen, ieder voor zich afzonderlijk te nemen, negatief wordt beantwoord, kan de gemeente of de

BinnenHaven ervoor kiezen om een second opinion aan te vragen bij een onafhankelijk expert. De kosten worden gedragen door de Partij die hiertoe opdracht geeft. Als ook deze expert tot een negatief oordeel komt dan heeft de Gemeente voldoende gemotiveerd aangetoond dat het Project niet haalbaar is en zijn Partijen niet langer aan elkaar gebonden onder deze Overeenkomst. Onderhavige Overeenkomst kan alsdan eenzijdig worden beëindigd middels een schriftelijke mededeling dienaangaande waarbij Partijen jegens elkaar géén enkele (schade)vergoeding zijn verschuldigd.

10. Partijen streven ernaar de doelstelling ex. lid 2 met behoud van ieders verantwoordelijkheid te volbrengen op basis van een gezamenlijke (plan)aanpak (incl. planning), waarbij Partijen gebruik zullen maken van de totale bij Partijen aanwezige kennis en ervaring.

Artikel 3: Kaders & uitgangspunten

1. Partijen zullen elkaar over en weer onverwijld informeren over alle zaken en gebeurtenissen die in het kader van deze Overeenkomst voor de wederpartij mogelijk van belang zijn.
2. De kaders en verdere uitgangspunten van de *Gemeente* zijn:
 - a. De inspanningsverplichting om de totstandkoming en uitvoering van het (nadere) onderzoek, en het Ontwikkelingsplan en daarbij behorende Grondexploitatie uit hoofde van deze Overeenkomst zo veel mogelijk te bevorderen;
 - b. Het kunnen voldoen aan de eisen die worden gesteld aan overheidsopdrachten, waaronder de verplichtingen tot openbaar aanbesteden en voorwaarden ten aanzien van verlenen van staatssteun.
 - c. Partijen zullen met elkaar in overleg treden om tot een grondprijs te komen die past bij het te realiseren Planconcept. De grondprijs dient te passen binnen de kaders van de dan geldende Grondprijzennota ten tijde van het sluiten van de KRO en de financiële kaders zoals opgenomen in het Raadsbesluit.
 - d. Uitgangspunt is een marktconforme grondprijs voor alle eventueel door de Gemeente uit te geven gronden en –posities;
 - e. Voor de te realiseren Sociale huurwoningen houdt dit in dat de vaste grondprijzen gehanteerd worden, zoals deze per segment zijn vastgesteld voor de zogenaamde Toegelaten Instellingen waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt;
 - f. Voor de Middeldure huurwoningen wordt normatief residueel een grondprijs berekend uitgaande van beleggingswaarde van de te realiseren woningen. De beleggingswaarde kan door BinnenHaven berekend worden door de jaarhuur van deze woningen te delen door een bruto aanvangsrendement van 5,0%. Hierbij moet voldaan worden aan de Verordening;
 - g. Voor alle gemeenschappelijke ruimtes wordt een maatschappelijke grondprijs gehanteerd;
 - h. Voor alle aan te leggen parkeerplaatsen in het aangrenzend openbaar gebied ten behoeve van het Planconcept zal een afkoopsom per parkeerplaats betaald moeten worden. BinnenHaven zal hiervoor een onderbouwing aanleveren ter goedkeuring van de Gemeente;
 - i. Het toepassen van vigerend beleid van de Gemeente inzake onder andere wonen, participatie, inkoop, grondprijzen, etc.;
 - j. De BinnenHaven zal ten aanzien van de Sociale huurwoningen slechts huurovereenkomsten aangaan met huishoudens met een huishoudinkomen tot de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet. De Wooncoöperatie zal hiertoe zelfstandig een inkomenstoetsing (laten) uitvoeren, voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst. De Wooncoöperatie zal er voor zorg dienen te dragen, indien er een vervolgovereenkomst komt, dat de controle op juistheid en volledigheid op de

inkomenstoetsing plaats kan vinden door (of namens) de Gemeente Almere. De Gemeente kan hier alsdan nadere eisen en voorwaarden aan stellen binnen de kaders van de AVG.

3. De kaders en verdere uitgangspunten van *BinnenHaven* zijn:
 - a. Voor eigen rekening en risico een haalbaarheidsonderzoek (doen of laten) verrichten, behoudens het bepaalde in artikel 10;
 - b. Alle initiatieven nemen ten behoeve van het bereiken van de in onderhavige Overeenkomst aangegeven onderzoeksdoelen en de inspanningsverplichting om de totstandkoming van het Planconcept en de Businesscase te bevorderen;

Artikel 4: Activiteiten en planning

1. Partijen zullen na ondertekening van deze Overeenkomst de planning volgen die Partijen reeds overeengekomen zijn en die als bijlage C aan deze Overeenkomst is gevoegd. Partijen hebben beide een inspanningsverplichting om deze planning na te leven.
2. Indien overschrijding van de in de planning opgenomen tijdstippen dreigt, zal de meest gerede Partij de wederpartij daarvan tijdig op de hoogte stellen en zullen Partijen overleggen over de alsdan te nemen maatregelen en aanpassing van de planning.

Artikel 5: Projectgroep / overlegstructuur

1. Partijen zullen zo spoedig mogelijk een projectgroep in het leven roepen, bestaande uit nader aan te wijzen vertegenwoordigers van beide Partijen.
2. De projectgroep heeft de zorg voor de juiste gang van zaken, de coördinatie en een zodanige uitvoering van de planning zodat vertragingen worden voorkomen.
3. De projectgroep vergadert met een naar bevindt van zaken vast te stellen frequentie, doch ten minste eens in de vier weken. Van hetgeen in de projectgroep wordt besproken en vastgesteld zal een verslag worden gemaakt dat in de daaropvolgende vergadering op juistheid zal worden beoordeeld, eventueel gewijzigd en vastgesteld.

Artikel 6: Netcongestie

1. BinnenHaven 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 verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening, en wanneer, afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom én van de stroombehoefte voor het Planconcept. Hierdoor kan het zijn dat het verkrijgen van de benodigde aansluiting voor elektra bij de nutsbedrijven, als bedoeld in artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de AV2019, een langere periode (van maanden tot jaren) vraagt dan tot nu toe gebruikelijk was. De BinnenHaven kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de BinnenHaven ingeschakelde) derden ter zake. De Gemeente is derhalve nimmer aansprakelijk voor schade, kosten en/of ander nadeel die de BinnenHaven hiervan ondervindt.



2. Indien BinnenHaven niet tijdig een aansluiting kan krijgen in verband met de netcongestie treden Partijen met elkaar in overleg over de voorwaarden voor verlenging van deze Overeenkomst.

Artikel 7: Onvoorziene omstandigheden

1. Indien het onverkort uitvoeren van de onderhavige Overeenkomst niet kan plaatsvinden vanwege onvoorziene omstandigheden, treden Partijen met elkaar in overleg waarbij naar de eisen van redelijkheid en billijkheid zal worden gezocht naar een voor Partijen aanvaardbare oplossing die recht doet aan de bedoeling van Partijen.
2. Indien een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing ondanks alle inspanningen van Partijen niet binnen een redelijke termijn wordt bereikt en ook op korte termijn hierop geen uitzicht bestaat, is elk der Partijen bevoegd met onmiddellijke ingang, door schriftelijke opzegging, onderhavige Overeenkomst (eenzijdig) te beëindigen. Partijen zijn elkaar ingeval van beëindiging uit hoofde van dit artikel geen vergoeding verschuldigd van gemaakte kosten en/of geleden of te lijden schade, tenzij dit uitdrukkelijk is overeengekomen dan wel is vastgelegd in deze Overeenkomst.

Artikel 8: Looptijd van de overeenkomst

1. De Overeenkomst treedt in werking direct na ondertekening door Partijen en eindigt conform artikel 2 lid 9 of bij het sluiten van een vervolgovereenkomst conform artikel 2 lid 8.
2. Deze Overeenkomst kan met een termijn van een zes maanden schriftelijk worden verlengd als naar oordeel van de Gemeente de Businesscase niet positief is. De Gemeente zal dit gemotiveerd meedelen aan de BinnenHaven. BinnenHaven dient deze periode te gebruiken om de Businesscase aan te passen en opnieuw ter beoordeling aan te bieden aan de Gemeente voor de betreffende toetsingsfase (Ontwikkelingsplan, planologische wijziging of KRO).
3. Deze Overeenkomst kan in navolging van lid 2 van dit artikel nog een laatste maal verlengd worden met een termijn van zes maanden. Dit als de Gemeente wederom tot de conclusie komt dat de Businesscase niet positief is. De Gemeente zal deze verlenging schriftelijk bevestigen en gemotiveerd meedelen aan de BinnenHaven. BinnenHaven dient deze periode te gebruiken om de Businesscase wederom aan te passen en opnieuw ter beoordeling aan te bieden aan de Gemeente voor de betreffende toetsingsfase (Ontwikkelingsplan, planologische wijziging of KRO).
4. Deze Overeenkomst wordt automatisch (van rechtswege) beëindigd indien:
 - a. Partijen na twaalf maanden (tenzij Partijen gezamenlijk gedurende het proces besluiten dit te verlengen) sinds de aanvang van onderhavige Overeenkomst geen Ontwikkelingsplan hebben opgemaakt;
 - b. De Gemeente constateert dat het Planconcept en de Businesscase van de BinnenHaven niet haalbaar en/of wenselijk wordt geacht zoals bepaald in artikel 2 en de termijn zoals gesteld in lid 2 of 3 van dit artikel verstreken is zonder dat een aangepaste Businesscase is ingediend door BinnenHaven;
 - c. Eén der Partijen conform artikel 2 lid 9 de besluitvorming negatief beantwoord;
 - d. Partijen niet tot overeenstemming komen ten aanzien van een vervolgovereenkomst conform artikel 2 lid 8;

- e. De Raad geen goedkeuring geeft aan het Ontwikkelingsplan of Grondexploitatie of benodigde planologische wijziging;
 - f. De benodigde planologische wijziging op basis van een uitspraak van de Raad van State (deels) vernietigd wordt;
 - g. Daarnaast hebben Partijen ieder het recht de Overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen, in geval van wanprestatie waarbij de niet in verzuim zijnde Partij, eerst de andere Partij in gebreke heeft gesteld met een redelijke termijn om alsnog na te komen en de wanpresterende Partij niet alsnog tijdig is nagekomen;
 - h. Een Partij in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft aangevraagd, dan wel een Partij om andere redenen in haar bevoegdheden om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. Indien voornoemde situatie zich voordoet is de betreffende Partij verplicht hiervan onverwijld schriftelijk mededeling te doen aan de wederpartij;
5. Kennisgeving aan de wederpartij inzake de beëindiging, dient zo spoedig mogelijk schriftelijk te geschieden.

Artikel 9: Aangaan van verplichting / overdracht van rechten

1. Partijen zijn niet bevoegd zonder schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige Overeenkomst en/of eventuele met onderhavige Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.

Artikel 10: Geheimhouding

1. Partijen zijn gedurende de duur van deze Overeenkomst en de periode hierna gehouden tot geheimhouding tegenover derden van alle uit hoofde van deze Overeenkomst aan hen bekend geworden gegevens en/of kennis, indien en voor zover deze gegevens en/of kennis redelijkerwijs als vertrouwelijk dient/dienen te worden beschouwd. Partijen zullen deze gegevens en/of kennis slechts gebruiken ter uitvoering van onderhavige Overeenkomst en de daaruit voortvloeiende verplichtingen.
2. Partijen zijn gehouden de in lid 1 genoemde verplichting op te leggen aan alle ondergeschikten en derden, die noodzakelijkerwijs deze gegevens en/of kennis verkrijgen en staan ervoor in dat die ondergeschikten en derden die verplichtingen nakomen.
3. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van de Wet open overheid (Woo) gehouden kan zijn inzage aan derden te verlenen in (delen van) onderhavige Overeenkomst en/of andere documenten. De Gemeente zal BinnenHaven onverwijld informeren in geval van een dergelijke Woo-verzoek.

Artikel 11: Kosten deskundigen

1. De Gemeente zal als opdrachtgever optreden bij het inschakelen van een ontwerpbureau voor het verrichten van een stedenbouwkundigontwerp ten behoeve van de Ontwikkelingsplan. Ditzelfde geldt voor de inzet van ondersteunende expertises op het vlak van onder andere verkeer, milieu, bodem, archeologie, water etc.. De hiermee gepaard gaande kosten zijn voor rekening en risico van De Gemeente.
2. De Gemeente zal de BinnenHaven op basis van het netwerk dat zij heeft inschakelen op het gebied van communicatie en participatie. De hiermee gepaard gaande kosten die de

BinnenHaven hiervoor maakt zullen op basis van een goedgekeurde begroting / offerte vergoed worden aan de BinnenHaven door de Gemeente.

3. De BinnenHaven zal zelf de kosten dragen voor het opstellen van het Planconcept en de Businesscase conform artikel 2 lid 2.

Artikel 12: Bevoegdheden

1. Het is de BinnenHaven bekend en wordt door haar onderschreven dat de Gemeente bij de harerzijds eventueel te verlenen bestuurlijke en publiekrechtelijke medewerking het wettelijke beoordelings- en beleidskader (waaronder het ruimtelijk ordeningsproces) 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 deze Overeenkomst, in te dienen bedenkingen, bezwaren, reacties, zienswijzen, etc. Het is derhalve mogelijk dat de Gemeente haar besluitvorming in het kader van zwaar(der) wegend algemeen c.q. gemeentelijk belang, dat gemotiveerd zal worden, laat prevaleren boven onderhavige Overeenkomst. Dit kan nimmer gelden als een toerekenbare tekortkoming zijdens de Gemeente.
2. Het is de BinnenHaven bekend en wordt door haar onderschreven, dat de eventueel door de Gemeente te verlenen publiekrechtelijke medewerking van rechtswege of op verzoek van een derde door de bestuursrechter kan worden geschorst, dan wel vernietigd.
3. Het is de BinnenHaven bekend, dat andere – niet tot de Gemeente behorende – bestuursorganen niet gebonden (kunnen) zijn aan een ter zake tussen de Gemeente en de BinnenHaven tot stand gekomen dan wel te brengen Overeenkomst.

Artikel 13: Geschillenregeling

1. Partijen zullen trachten het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk te voorkomen door middel van het voeren van overleg.
2. Alle geschillen, die naar aanleiding van onderhavige Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die geschillen welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen Partijen in beginsel trachten te beslechten middels overleg. Indien (herhaald) overleg niet tot consensus leidt zal het geschil worden voorgelegd aan de rechtbank Midden-Nederland.
3. Op onderhavige Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Artikel 14: Slotbepaling

1. De in onderhavige Overeenkomst opgenomen verplichtingen van Partijen zijn uitsluitend inspanningsverplichtingen tenzij daarvan uitdrukkelijk wordt afgeweken.
2. Uit onderhavige Overeenkomst vloeien voor Partijen jegens elkaar *geén* verplichtingen en/of aansprakelijkheden voort, indien een vervolgovereenkomst ondanks hun beider inspanningen *niet* tot stand mocht komen behoudens als dit anders is afgesproken in deze Overeenkomst,.
3. Met het aangaan van onderhavige Overeenkomst komt alle voorgaande correspondentie alsmede eventuele eerdere overeenkomsten tussen Partijen inzake de ontwikkeling van het Plangebied of het Planconcept te vervallen, zodat Partijen hierop geen aanspraak meer kunnen maken.

Artikel 15: Bijlagen

1. Van onderhavige Overeenkomst maken de hierna genoemde bijlagen een integraal en onlosmakelijk deel uit en worden daartoe mede door Partijen geparafeerd:
 - A. Onderzoek locatie
 - B. Ruimtelijk programma van Eisen d.d.30-8-2024
 - C. Planning d.d. 17-6-2024
 - D. Uitgebreid Planvoorstel van de Binnenhaven d.d januari 2021
2. Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen 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 deze Overeenkomst en de bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de bijlagen.

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend,

PLAATS : Almere

PLAATS : _____,

D.D. : 5-9-2024

D.D. : _____,

GEMEENTE:



DE BINNENHAVEN:

Bijlage A



Bijlage B

Stadswerfpark

Eerste stedenbouwkundige uitgangspunten

De ontwikkeling van de Binnenhaven omvat meer dan alleen het ontwikkelen van woningen: er wordt een buurt gebouwd. Verweven in Almere Haven, aan de rand van het Stadswerfpark, worden ca. 100 woningen gerealiseerd die passen bij een diverse doelgroep. Het stedenbouwkundige plan gaat uit van een intieme opzet die uitnodigt tot ontmoeting de connectie zoekt met de kwaliteiten van het landschap eromheen.

De ruimtelijke uitgangspunten voor deze ontwikkeling zullen worden beschreven in het Ontwikkelingsplan. Daar wordt op dit moment aan gewerkt. Aan de hand van een schetsverkaveling wordt ontwerpende wijs onderzocht welke randvoorwaarden en uitgangspunten passend en benodigd zijn voor deze plek. De basis met de eerste uitgangspunten zijn is als volgt. Zie ook de tekening onderaan de tekst.

Programma en typologie

- Het programma omvat circa 100 woningen.
- Daarvan zijn er:
 - 10 zorgwoningen
 - 60 % sociale huurwoningen
 - 40% middeldure huurwoningen
- De woningen bestaan hoofdzakelijk uit een mix van studio's, 2 kamer- en 3 kamer appartementen. De verdere uitwerking biedt de mogelijkheid tot het onderzoeken van afwijkende woningtypen, zoals vriendenhuizen, een zorghuizen en maisonnettes. Ook onzelfstandige woningen kunnen deel uitmaken van het programma
- Op de begane grond wordt ruimte geboden voor gezamenlijke functies, zoals fietsenstallingen, een klusschuur of een buurthuis.

Stedenbouwkundige opzet

- De ontwikkeling vindt plaats aan de noordzijde van het Stadswerfpark, op de locatie van het voormalige zwembad en naast de huidige sporthal. (zie tekening)
- Het stedenbouwkundige plan gaat uit van een intieme opzet die uitnodigt tot ontmoeting en tegelijkertijd de connectie zoekt met de kwaliteiten van het landschap eromheen. Dit wordt gerealiseerd door de stedenbouwkundige typologie van het hofje, een heldere paden- en beplantingsstructuur en groene ontmoetingsplekken.
- De stedenbouwkundige structuur gaat uit van de hofjes-typologie. Deze typologie geeft het plan een relatieve beslotenheid en geborgenheid, en nodigt uit tot ontmoeting binnen het hofje.
- De hofjes vormen de basis voor de situering van de woongebouwen: er wordt ontworpen vanuit de buitenruimte. Bestaand groen wordt hierin waar mogelijk meegenomen waarbij waardevolle en niet-verplaatsbare bomen zoveel mogelijk worden ingepast.
- De opzet gaat uit van meerdere gebouwen (maximaal 5). Door de situering vormen zij het hofje en begeleiden zij de een connectie tussen de hofje en park.
- De bebouwing sluit in situering, massa en oriëntatie logisch aan op de bestaande wijk.
- . Een eventuele ontmoetingsruimte in de vorm van een enkellaags paviljoen of uitbouw is toegestaan.
- De woningbouw heeft een gemiddelde hoogte van 3 lagen, met accenten naar 2 tot 4 lagen. Dit draagt bij aan een dynamisch dak- en gevellandschap.

Gebouwopzet en beeldkwaliteit

- Elke zelfstandige woning heeft een eigen buitenruimte.
- De bebouwing heeft geen blinde gevels naar het Stadswerfpark en de Singelgracht toe.
- De massa en architectuur voegt zich op een natuurlijke wijze in de bestaande context. Hierin kan een keuze, of combinatie, gemaakt worden:
 - Ofwel aansluiten op het landschappelijke karakter van het park en de objecten binnen het park. Bijvoorbeeld houten gevels met platte daken.
 - Ofwel aansluiten op het karakter van de bestaande bebouwing van de Werven en de sporthal. Baksteenarchitectuur in warme kleuren met frisse accenten en bijbehorende dakvorm (afgesneden kappen).
 - Ofwel het gehele bouwplan als afwijkend accent binnen de structuur van Almere Haven. Dit vraagt om een heldere en goed onderbouwde architectonische opzet.
- De architectuur laat zien waar het bouwplan op gebied van duurzaamheid voor staat, zowel sociaal als landschappelijk.
- Het bouwplan en open ruimte (openbaar, semi-openbaar en privaat) vormen een ecologisch landschap. Beplanting en gevel spelen op elkaar in.
- Ontmoetingsruimtes en/of sociale hubs hebben een open, transparante en toegankelijke vormgeving.

Landschap

- De Binnenhaven en het Stadswerfpark vormen een integrale opgave en gaan uit van een versterking van zowel de fysieke als sociale duurzaamheid in het gebied.
- Het Stadswerfpark blijft gehandhaafd als onderdeel van de oostelijke groene wig. Dit is een belangrijke groenstructuur op stadsniveau. Waar mogelijk wordt deze structuur versterkt door middel van de nieuwbouw, routing (wandelpaden) en beplantingsstructuren.
- Met de nieuwbouw oriënteert de wijk zich met nieuwe gevelwanden naar het park toe. Het begeleidt het Stadswerfpark naar de Singelgracht.
- In het verlengde hiervan draagt het bouwplan en de inrichting van de buitenruimtes (openbaar, semi-openbaar en privé) bij aan de verbetering van de leesbaarheid van het Stadswerfpark en haar routes.
- De buitenruimte is de voornaamste plek van sociale interactie, zowel in de hofjes als in het park. Deze worden landschappelijk ingericht met onder andere verharding, passende beplanting en zitelementenzitelementen.
- Kwalitatief sterke, gezonde en beeldbepalende bomen worden binnen de opzet zoveel mogelijk gehandhaafd. Bomen die moeten worden verwijderd worden, mits dit boomtechnisch mogelijk is, verplaatst of gecompenseerd.
- Het park dringt het bouwplan binnen en overgangen naar eventuele groene centrale buitenruimtes verlopen vloeiend. Het park blijft dominant: de nieuwe woningbouw wordt dus niet *in* het park geplaatst maar het park *impregneert* het bouwplan.
- De benodigde 'speelwaarde' wordt toegevoegd bij de bestaande speelelementen in het zuiden van het park.

Parkeren

- Het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte aan de Parkwerf.
- Het parkeren is niet tot zo min mogelijk te zien vanuit het Stadswerfpark.
- Het parkeerterrein heeft een landschappelijke inrichting, met beplanting en grasstenen.

- Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van de overcapaciteit in de bestaande openbare ruimte. Hier is de parkeernorm vanuit het parkeerbeleid (Nota Parkeernormen 2020) van toepassing

Duurzaamheid

- Door het bouwplan op een natuurlijke en integrale wijze in te passen in de bestaande stedelijke én ecologische context, ontstaat een toekomstbestendig en adaptief plan.
- Het bouwplan voldoet aan de eisen zoals geformuleerd in de Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling van de gemeente Almere.
- Het bouwplan is toekomstvast, waarbij de wens is om circulair / cradle 2 cradle te gaan bouwen.
- Het bouwplan draagt bij aan de versterking van de biodiversiteit. Zie ook eerdere punten bij landschap.
- Het bouwplan is sociaal duurzaam en nodigt uit tot ontmoeting, sociale interactie en eigenaarschap.

Utilitair

- De nutsvoorzieningen worden gelegd in een kabel en leidingen tracé dat door de gemeente wordt bepaald. Deze kan grenzen aan de kavel.
- Afval wordt ingezameld via ondergrondse afvalinzamelingsdepots (OID's). Deze worden in het plan ingepast.
- De binnenterreinen en woningen moeten toegankelijk zijn voor de hulpdiensten.
- De woningen zijn voldoende bereikbaar voor pakketdiensten en verhuizers.
- Er zal voldoende watercompensatie gerealiseerd moeten worden. Dit is 10% ten opzichte van het aangebrachte verharding.
- De ambitie is om zoveel mogelijk het regenwater oppervlakkig af te voeren.



Conceptuele verkavelingsschets welke de basis vormt voor de verdere uitwerking

Versie 30 augustus 2024

Tekening aanpassen aan het nieuwste ontwerp nav opmerkingen welstand.

Bijlage C

