

Almere/Amsterdam, 18 december 2016

### **VERSLAG en NIEUWS**

Op 7 december vond het ondertekenen van intenties van toekomstige bewoners met de gemeente Almere voor de verkrijging van de kavels plaats. Enkele bewoners waren met medeweten afwezig, deze overeenkomsten zijn door WIO (Wonen in Oosterwold) getekend en worden met aanvullende ondertekening overgedragen (Groeneveld/Slager, De Jong en Nonkes). De ondertekening van de bewoners van de allerlaatste kavels in de THF vindt binnenkort op het stadhuis van Almere plaats. De groepsfoto met een berichtje van het gebeuren is te vinden op [www.oosterwold.info](http://www.oosterwold.info)

#### **Archeologie**

Het verkennende archeologische onderzoek heeft intussen plaatsgevonden. Het resultaat ligt ter beoordeling bij de archeologische dienst van Almere. Zeer waarschijnlijk zal deze dienst besluiten dat het op enkele plekken extra karterende boringen met onderzoek zijn vereist. Op plekken waar de grond niet is 'verstoord', waar oeverwallen aanwezig zijn.

#### **Uitgiftetekeningen**

In de uitgiftetekeningen van de kavels is de verrekening van uitruil (totaalboekhouding grond in relatie tot de voorwaarden en spelregels Oosterwold) niet opgenomen. Dit zal wel het geval zijn bij de ondertekening van de anterieure overeenkomst. In principe klopt alles op basis van het goedgekeurde plan. Tijdens de bijeenkomst hebben wij dit uitgelegd.

#### **Ontwikkelplan**

WIO stelt nu het ontwikkelplan voor THF op. Dit plan wordt spoedig aan de Commissie Initiatieven ter beoordeling voorgelegd (indiening voor 9 januari 2017). Na instemming door de commissie tekent elke kavelkoper de anterieure overeenkomst (AO) met de gemeente Almere. Vanaf dat moment kan iedereen zijn omgevingsvergunning aanvragen. Bij de aanvraag verzorgt WIO de Ruimtelijke Onderbouwing met alle verdere noodzakelijke bescheiden zoals het totaalontwerp, de indeling per kavel met legenda, de rapportages archeologie, ecologie en water met daarbij behorende vergunningen. Opmerking: we gaan uit van de aanvaarding van het nieuwe Omgevingsplan, nog deze maand zal bekend zijn of het definitief wordt omdat dit qua tijd voordelig voor de planning.

Graag melden we een actualiteit. Afgelopen vrijdag is het zakelijk recht voor opstal en overpad voor heel Oosterwold gevestigd tussen alle betrokken partijen. Dit betekent dat de nutsbedrijven met het Rijksvastgoed Bedrijf (RBV) zijn overeengekomen dat bij de grondoverdracht altijd direct dit recht bij de notaris wordt verleend. De nutsbedrijven hebben het recht gekregen in grond van individuele kavelhouders de leidingen aan te leggen (hiervoor moest het recht kavel na kavel

notarieel met gedoe worden verleend). Een belangrijke mijlpaal voor heel Oosterwold.

## **Sondering**

Het is van groot belang dat iedereen snelheid houdt met de indiening van zijn omgevingsvergunning (bouwvergunning). Dit wordt gedaan door de architect of het bouwbedrijf dat de woning gaat bouwen. Voor de bouw van de woning zal bijna altijd een sondering voor de bepaling van de lengte van de heipalen zijn vereist.

De sonderingen kunnen we gezamenlijk verrichten, wij coördineren dit dan en dit scheelt een ieder in de kosten (en minder gedoe). De kosten worden doorberekend. Normaal zal de bouwer de sondering laten verrichten. Wij willen het onderzoek in februari laten uitvoeren. Daarna moet men (of de bouwer) het zelf regelen. Voor de sonderingen hebben we nodig:

- de positie van het huis op de kavel
- de hoekpunten (op te geven door de eigen architect of bouwer).

In Almere worden per woning meestal twee sonderingen verricht.

## **Kavelindeling en positie huis**

Met twaalf THF'ers heeft Sander van Veen als mailcontact over de vorm het woonerf. Sommigen hebben ook al de positie van hun woning opgegeven. Hier is enige spoed bij, maar we begrijpen dat de keuze van de woning zorgvuldig moet gebeuren. Desondanks, graag spoedig met Sander in contact treden over de vorm van het woonerf en de positie van het huis. Ook als je nog bezig bent met het uitzoeken van wat je gaat doen. We houden de status dan bij. Sander is te bereiken:

[sander@bkvv.nl](mailto:sander@bkvv.nl)

## **Wegaanleg**

Voordat straks gebouwd kan worden moet uiteraard de grondoverdracht een feit zijn. De aanleg van de kavelweg op The Farm mogen wij uitvoeren zodra de eerste omgevingsvergunning is verleend. De Vereniging van Eigenaren THF (VvE-THF) koopt dan de grond van de weg tegen landbouwprijs. WIO schiet de kosten via een lening aan de VvE voor. Bij de individuele grondoverdracht worden de kosten van het wegdeel met de resterende kosten gelijkgetrokken (van landbouwgrondprijs om de weg mogelijk te maken naar woongrond). WIO verhaalt de voorgeschoten bedragen bij de individuele grondoverdracht. Een beetje ingewikkeld verhaal, maar je betaalt niet meer of minder. Tijdens een bijeenkomst leggen we dit zorgvuldig uit.

VvE-THF richten we in januari 2017 op. Het bestuur wordt tot de totale oplevering van de Tiny House Farm door de initiatiefnemers gevormd. De statuten sturen we jullie toe.

## **Vereniging Tureluurweg Noord (VTN)**

Elke bewoner in Oosterwold moet lid zijn van een overkoepelende VvE die de wegontsluitingen, de hoofdkavelwegen en slotenstelsel aanleggen, beheren en onderhouden. Alleen aan de verenigingen verlenen de nutsbedrijven het

zogenaamde zakelijke recht voor opstal en overpad. Het lidmaatschap is geregeld bij de grondoverdracht. THF valt in het doelgebied van VTN. Elke koper van een kavel betaalt normaliter eenmalig € 350,- inschrijfgeld en € 400,- voor de collectieve ontsluiting. Voor alle bewoners wordt bovendien een jaarlijkse contributie geheven. Daarnaast betaalt elke bewoner een bedrag voor het onderhoud van zijn wegdeel eenzijdig langs zijn kavel.

Wij zullen VTN vragen hoe de regels voor THF moeten worden geïnterpreteerd omdat THF ook een eigen VvE kent met een eigen kavelweg. VTN verzorgt in feite alleen de ontsluiting vanaf de Tureluurweg een stukje hoofdkavelweg naar de entree van THF. Het lijkt ons logisch dat VvE-THF lid van VTN wordt en dat alle bewoners, zoals iedereen in de doelgebieden, wel eenmalig de kosten van de collectieve ontsluiting (zelf) betalen. Daarnaast zal VvE-THF de jaarlijkse kosten moeten voldoen van de contributie en het beheer en onderhoud van de hoofdkavelweg tot aan de entree van THF. Met deze regeling heeft VvE-THF dan wel 1 stem bij besluitvormingen. We hebben ons voorstel aan het bestuur van VTN voorgelegd.

### **De Allereerste**

Degene die als eerste de omgevingsvergunning verkrijgt ontvangt van ons als presentje de eerste boom met een aanzienlijke stamdikte op THF. We vieren dit gezamenlijk met een hapje en drankje. Dit gezamenlijke moment vindt plaats zodra de kavel via de nog aan te leggen kavelweg bereikbaar is.

### **THF Spreekuur in DEBOUWBIEB**

Vanaf medio januari 2017 houden we spreekuur in DEBOUWBIEB aan de Auguste Comteweg 15 in Oosterwold (eerste woning links). We doen dit op afspraak. WE gaan uit van gesprekjes van maximaal 20 minuten waarin brandende vragen kunnen worden gesteld. Indien er niet direct een antwoord kan worden gegeven, dan ontvang je spoedig na het gesprek een antwoord per mail. Heb je vragen, mail ons en we maken een afspraak. Geef in je mail aan op welke dagen het gesprek het beste uitkomt. Meld ook je kavelnummer. Mailen aan: [daan@woneninoosterwold.nl](mailto:daan@woneninoosterwold.nl)

### **Betalingen**

Bijna alle aanbetalingen zijn binnen, echter nog niet iedereen heeft zijn eerste bijdrage conform de ontwikkelovereenkomst voldaan. Indien je de betaling nog hebt verricht verzoeken we dezer met spoed te voldoen. Je kunt hierover eventueel contact onderhouden met Ernst: [ernst@woneninoosterwold.nl](mailto:ernst@woneninoosterwold.nl)

### **Planning**

Een belangrijk punt. We moeten de vaart er in houden. Tijdens de bijeenkomst hebben we uitgelegd dat voor de aanleg van het park de kavels bijna allemaal gelijker tijd moeten worden overgedragen, we kunnen anders niet starten. Dit geldt voor alle collectieve initiatieven in Oosterwold.

De opsomming in staccato:

- november/december 2016 onderzoeken met mogelijke vervolgonderzoeken
- voor 3 januari aanlevering korte tekst waarin staat omschreven de invulling van je stadslandbouw (inclusief naam en kavelnummer). We hebben dit nodig voor het ontwikkelplan dat we uiterlijk 9 januari moeten inleveren; sturen aan [daan@woneninoosterwold.nl](mailto:daan@woneninoosterwold.nl)
- indienen ontwikkelplan door WIO met planontwerpen en eerste indeling kavels: voor 9 januari 2017
- besluitvorming Commissie Initiatieven januari 2017
- bij positieve besluitvorming maakt de gemeente de stukken voor de anterieure overeenkomsten (AO) per kavel op
- aangaan anterieure overeenkomsten (AO) bewoners: februari 2017 (de huizen moeten dan bekend zijn, de sonderingen kunnen plaatsvinden)
- we gaan uit dat alles positief verloopt: uiterlijk 13 februari moet de indeling van de kavels definitief zijn; alleen de vorm van het woonerf en de positie van de inrit kunnen eventueel aangepast worden binnen de percentages die `zijn verleend; ook moet duidelijk zijn hoe de exacte footprint van de woning er uit ziet en de positie van de voordeur moet zijn aangegeven; na 13 februari zijn wijzingen niet meer mogelijk. Tekeningen en/of schetsen mailen naar [sander@bkvv.nl](mailto:sander@bkvv.nl)
- we stellen nu de Ruimtelijke Onderbouwing op met de ontwerpen en alle benodigde vergunningstukken
- op 15 maart mailt WIO alle bewoners de stukken die nodig zijn voor de omgevingsvergunning; de deelnemers vragen de omgevingsvergunning zelf via hun architect of bouwer bij de gemeente Almere aan in het OLO (Omgevingsloket Online), wij verzorgen vullen deze stukken aan met de benodigde documenten.
- de sonderingen verrichten we eind februari (2 hoekpunten van elke kavel; de gegevens sturen we na betaling toe)
- indienen Omgevingsvergunning uiterlijk 31 maart om stagnaties te voorkomen (hoe eerder alles rond is, hoe sneller kunnen we de kavelweg aanleggen)
- vergunningverlening op basis van het nieuwe omgevingsplan: zomer 2017; de doorlooptijd is 8 weken plus 6 weken ter inzage, dus totaal 14 weken
- grondoverdrachten juli 2017 bij TRIP Notarissen gekoppeld aan de onherroepelijke verlening van de omgevingsvergunning.

Hou er rekening mee dat de bouwvak van 24 juli tot 25 augustus 2017 duurt. Per regio is dit verschillend. Ga daarom uit van start bouw direct na de bouwvak, maar als alles zeer voorspoedig verloopt dan kan dit mogelijk nog voor de bouwvak, ook afhankelijk van je bouwer.

Binnenkort maken we een nauwkeurige planning, maar de data 3 januari, 13 februari en 15 maart staan!

We gaan er dus van uit dat de eerste vergunning(en) in juli worden verleend (met een klein feestje) om voor de zomer te kunnen starten met de aanleg van de kavelweg op de THF. We zijn van elkaar afhankelijk, ook van de vergunningverleners van de gemeente Almere.

## **Grondprijs**

In maart 2016 is de grondprijs aanzienlijk verhoogd. Op 1 januari 2017 zal uitsluitend een indexering plaatsvinden van 0,1% (CPI indexering). Wij hebben hierover met gebiedsregisseur gesproken. Degenen die in Oosterwold al een AO zijn aangegaan blijven buiten schot, maar THF en andere initiatieven niet. Gelukkig is de indexering erg laag, bijna te verwaarlozen.

Met vriendelijke groet,  
Team THF (WIO BV)