INTENTIEVERKLARING
Samenwerking met betrekking tot ontwikkeling Oosterwold Zeewolde deelgebieden 2B/2C

Gemeente Zeewolde
Rijksvastgoedbedrijf
Consortium



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Zeewolde
AM
AMVEST
de Alliantie
heijmans
a.s.r.

Ondergetekenden (pag. 1 van 2)

1.
De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Zeewolde**, gevestigd en kantoorhoudend te Zeewolde, te dezen krachtens artikel 171 lid 2 gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder H.L. Hermans handelende ter uitvoering van het besluit ex. Art. 160 lid 1 onder de gemeentewet van het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Zeewolde dd. 6 oktober 2026, besluitnummer 26.00508;

Hierna te noemen: Gemeente

2.
De publiekrechtelijke rechtspersoon **De staat der Nederlanden**, te dezen vertegenwoordigd door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, namens deze de projectdirecteur van het Rijksvastgoedbedrijf, mevrouw A. van Boxtel;

Hierna te noemen: RVB

3.
De commanditaire vennootschap **G.E.M. Spiegelhout C.V.**, kantoorhoudende te Ptolemaeuslaan 80, 3528 BP Utrecht en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34194401, te dezen vertegenwoordigd door de beherend vennoot de besloten vennootschap GEM Spiegelhout Beheer B.V., met zetel te Zeist, kantoorhoudende te Ptolemaeuslaan 80, 3528 BP Utrecht en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34192784, te dezen vertegenwoordigd door:

a.
de besloten vennootschap AMVEST Management B.V., met zetel te Amsterdam, kantoorhoudende te Zeeburgerkade 1184, 1019 VK Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34140819, te dezen vertegenwoordigd door mevrouw H.M.A. Aarts en de heer B. van de Ven;

b.
de besloten vennootschap AM Grondbedrijf B.V., met zetel te Utrecht, kantoorhoudende te Ptolemaeuslaan 80, 3528 BP Utrecht en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09069193, te dezen vertegenwoordigd door de heer R.R. Huikeshoven;

c.
de besloten vennootschap De Alliantie Deelnemingen B.V., met zetel te Hilversum, kantoorhoudende te Jan van der Heijdenstraat 36, 1221 EJ Hilversum, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32093364, te dezen vertegenwoordigd door stichting Stichting de Alliantie, met zetel te Hilversum, kantoorhoudende te Jan van der Heijdenstraat 36, 1221 EJ Hilversum, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 39048769, te dezen vertegenwoordigd door mevrouw R.M. Ritsema van Eck;

Hierna te noemen: GEM Spiegelhout;

Ondergetekenden (pag. 2 van 2)

4.
De commanditaire vennootschap **Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.**, kantoorhoudende te Graafsebaan 65, 5248 JT Rosmalen en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32098241, te dezen vertegenwoordigd door de beherend vennoot de besloten vennootschap Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V., met zetel te Huizen, kantoorhoudende te Graafsebaan 65, 5248 JT Rosmalen en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32098182, te dezen vertegenwoordigd door:

a.
de besloten vennootschap Heijmans Vastgoed B.V., met zetel te Rosmalen, kantoorhoudende te Graafsebaan 65, 5248 JT Rosmalen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16086625, te dezen vertegenwoordigd door de heer M.G.J. van Duijn;

b.
de besloten vennootschap AM Grondbedrijf B.V., met zetel te Utrecht, kantoorhoudende te Ptolemaeuslaan 80, 3528 BP Utrecht en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09069193, te dezen vertegenwoordigd door de heer R.R. Huikeshoven;

c.
de besloten vennootschap De Alliantie Deelnemingen B.V., met zetel te Hilversum, kantoorhoudende te Jan van der Heijdenstraat 36, 1221 EJ Hilversum, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32093364, te dezen vertegenwoordigd door stichting Stichting de Alliantie, met zetel te Hilversum, kantoorhoudende te Jan van der Heijdenstraat 36, 1221 EJ Hilversum, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 39048769, te dezen vertegenwoordigd door mevrouw R.M. Ritsema van Eck;

hierna te noemen: GO Zeewolde;

5.
de besloten vennootschap **Heijmans Vastgoed B.V.**, met zetel te Rosmalen, kantoorhoudende te Graafsebaan 65, 5248 JT Rosmalen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16086625, te dezen vertegenwoordigd door de heer M.G.J. van Duijn, hierna te noemen Heijmans;

6.
de besloten vennootschap **AM Zeewolde B.V.**, met zetel te Utrecht, kantoorhoudende te Ptolemaeuslaan 80, 3528 BP Utrecht en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 67157297, te dezen vertegenwoordigd door de besloten vennootschap AM Grondbedrijf B.V., met zetel te Utrecht, kantoorhoudende te Ptolemaeuslaan 80, 3528 BP Utrecht en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09069193, te dezen vertegenwoordigd door de heer R.R. Huikeshoven, hierna te noemen AM;

7.
stichting **Stichting de Alliantie**, met zetel te Hilversum, kantoorhoudende te Jan van der Heijdenstraat 36, 1221 EJ Hilversum, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 39048769, te dezen vertegenwoordigd door mevrouw R.M. Ritsema van Eck, hierna te noemen De Alliantie;

Partijen 3 tot en met 7 hierna gezamenlijk te noemen: Consortium

De Gemeente, het RVB en het Consortium hierna ieder te noemen "Partij" en gezamenlijk aan te duiden als Partijen.

Overwegingen (pag. 1 van 2)

a.
Oosterwold wordt binnen Nederland – en internationaal – gezien als een unieke gebiedsontwikkeling met als inzet om ruimtelijk en functioneel een duurzame balans te vinden tussen natuur / (stads)landbouw / wonen, waarbij grondeigenaren / initiatiefnemers, (toekomstige) bewoners en gebruikers mede sturing geven aan planvorming, uitvoering en het beheer van haar toekomstige leefomgeving.

b.
Oosterwold Deel 1 is in ontwikkeling; Oosterwold Deel 2 dient nog tot ontwikkeling te worden gebracht met als inzet om (i) lessen en leerpunten vanuit de ontwikkeling van Oosterwold Deel 1 in Oosterwold Deel 2 te laten landen, en (ii) te anticiperen op actuele maatschappelijke vraagstukken zoals ook benoemd onder punten c / d / g.

c.
In de intergemeentelijke Structuurvisie (2013) is opgenomen dat Oosterwold (Deel 1 en Deel 2) ruimte biedt aan 15.000 woningen. Daarnaast heeft het BO-MIRT (d.d. 7/11/2024) op basis van een daartoe uitgevoerde verkenning, ingestemd om het aantal van 15.000 tot maximaal 20.000 woningen te kunnen verhogen. Dit door mogelijkheden te benutten binnen de kaders van de Intergemeentelijke Structuurvisie.

d.
Oosterwold is in 2025 aangewezen als een nationale locatie voor grootschalige woningbouw, en door de Minister BZK geduid als doorbraaklocatie voor het versneld realiseren van woningen.

e.
Gemeente, RVB en Consortium zijn in 2025 in overleg getreden met het voornemen om in een nader te bepalen vorm van samenwerking invulling te geven aan de ontwikkeling van Oosterwold Deel 2 (2B en 2C).

f.
Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Zeewolde heeft in februari 2026 aangegeven dat zij regie gaat nemen op de ontwikkeling van Oosterwold op Zeewoldens grondgebied zijnde Deelgebied 2B en Deelgebied 2C.

g.
Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft als inzet om in het eerste kwartaal van 2027 aan de gemeenteraad ter besluitvorming een zogenaamd "Startpakket" aan te bieden. Als bedoeld in artikel 2.2 van deze intentieverklaring.

h.
De Gemeente heeft geduid dat zij het Startpakket wil vormgeven in samenwerking met het RVB (Rijksvastgoedbedrijf) en het Consortium.

i.
Ambitie van Partijen is om te komen tot een versnelling in de woningbouwontwikkeling. Dit vanuit de ambitie van een toekomstgerichte en duurzame ontwikkeling in opzet, aard en samenwerkingsvorm publiek en privaat voorbeeldstellend voor andere grootschalige gebiedsontwikkelingen.

j.
Het doel vanuit de Gemeente is om te starten met de woningbouw in het jaar 2030, gevoed door het Rijksbesluit om binnen Zeewolde een nieuwe Defensiekazerne te realiseren. Deze wens wordt breed gedragen door het RVB en Consortium vanuit het oogpunt van de bestaande wooncrisis en de noodzaak voor tempo van woningbouw dienaangaande.

Overwegingen (pag. 2 van 2)

k.
Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) werkt in opdracht van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Het doel van het Rijksvastgoedbedrijf is tweeledig, allereerst om zo snel mogelijk uitvoering te geven aan het realiseren van de afgesproken 15.000 woningen in Oosterwold Deel 2. Dit mede in het licht van de bestaande wooncrisis en de doelstelling van het ministerie van BZK dienaangaande, met de aanwijzing van Oosterwold als een van de nationale doorbraaklocaties in het kader van de Wet Regie op de Volkshuisvesting. Ten tweede om haar grondeigendommen in te zetten ten behoeve van deze ontwikkeling.

l.
Partijen die deel uitmaken van het Consortium hebben de afgelopen jaren een actieve houding aangenomen richting de Gemeente en in 2025 een verkennende studie verricht tezamen met het RVB.

m.
Het RVB en Consortium beschikken tezamen over de eigendom van circa 75% van de grondposities binnen Deelgebied 2B/2C.

n.
GEM Spiegelhout Beheer B.V. als beherend vennoot van GEM Spiegelhout en Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V. als beherend vennoot van GO Zeewolde zijn ieder eigenaar van registergoederen in het gebied. Voorts zijn Heijmans, AM en De Alliantie ieder voor een onverdeeld aandeel eigenaar van registergoederen in het gebied.

o.
De marktpartijen AM, ASR, Amvest en De Alliantie participeren indirect in GEM Spiegelhout en Heijmans, AM en De Alliantie participeren indirect in GO Zeewolde en zijn zelf eigenaar van registergoederen.

p.
Het Consortium beschikt over de gebundelde kennis, ervaring en uitvoeringskracht van (gebieds) ontwikkelaar, bouwer, woningcorporatie en belegger. Partijen binnen het Consortium hebben daarbij de intentie om zich te verbinden in één entiteit gericht op een voortvarende ontwikkeling.

q.
Partijen hebben in nauwe samenwerking en onder procesregie van het bureau Site-UD in opdracht van het RVB, in de periode maart 2026 – september 2026 de gezamenlijke ambities en uitgangspunten in beeld gebracht in relatie tot het Startpakket. Zie bijlage 1: Essentienotitie Ontwikkeling Oosterwold Deelgebieden 2B/2C.

r.
Vanuit de samenwerking tussen Partijen gedurende afgelopen periode bestaat het overtuigende beeld dat Partijen vanuit deze unieke samenwerking over de kennis/kunde en mensen/middelen beschikken om de door de gemeente Zeewolde en het Rijk benoemde ambities waar te maken wat betreft het op tempo realiseren van de woningbouwopgave.

s.
Om te komen tot het Startpakket is het gewenst om afspraken tussen Partijen middels een Intentieverklaring vast te leggen.

Artikel 1 Doel van de samenwerking

1.1
Deze verklaring heeft tot doel de samenwerking tussen Gemeente, RVB en Consortium vast te leggen voor de intentiefase, waarbij zij samenwerken aan het Startpakket dat ter instemming aan de gemeenteraad van Zeewolde zal worden voorgelegd als basis voor verdere planvorming.

1.2
De intentiefase staat in het teken van onderzoek, uitwerking, overleg, besluitvorming en voorbereiding van nader te duiden vervolgstappen die moeten leiden tot besluitvorming en realisatie.

1.3
Deze verklaring heeft tot doel de mogelijkheden voor samenwerking nader te verkennen in verband met de (versnelde) woningbouw, en bevat geen verplichting tot het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Het overleg over een samenwerkingsovereenkomst vindt plaats onder voorbehoud van interne goedkeuring van de bevoegde organen van ieder der Partijen.

Artikel 2 Uitgangspunten en uitwerking

2.1
Partijen hebben kennis genomen van de Essentienotitie Oosterwold Zeewolde Deelgebieden 2B/2C (Bijlage 1) en de daarin benoemde elementen.

2.2
Partijen zullen zich maximaal inspannen om invulling te geven aan het Startpakket zijnde:

a.
Een ruimtelijk-programmatisch Structuurbeeld voor de Deelgebieden 2B/2C, en een Ontwikkelvisie voor nieuwe dorpen;

b.
Een sluitende en duurzame financiële onderbouwing van beoogde ontwikkeling;

c.
Een integrale planning van de te ondernemen stappen richting start bouw;

d.
Een samenwerkingsovereenkomst, met daarin afspraken over Governance en uitvoering met het Rijksvastgoedbedrijf, de gemeente Zeewolde en het Consortium.

2.3
Het RVB en het Consortium onderzoeken vanuit hun eigendomspositie op welke wijze van samenwerking zij vorm kunnen geven aan ontwikkelingen op hun gronden.

2.4
Gedurende de looptijd van deze intentieverklaring zullen Partijen zonder dit van tevoren onderling te hebben afgestemd geen overeenkomsten aangaan met derden die een gelijke strekking hebben of vergelijkbaar zijn met de in deze intentieverklaring beoogde samenwerking.

Artikel 3 Gezamenlijk werkproces en organisatie

3.1
Partijen organiseren onder regie van het bureau Site-UD een gezamenlijke projectorganisatie en werkproces om invulling te geven aan de producten van het Startpakket zoals benoemd onder artikel 2.2.

3.2
Er wordt gewerkt met een Stuurgroep (Strategie), Regieteam (Tactisch) en Integraal Planteam waarin Partijen zijn vertegenwoordigd, aangevuld met thematische werkgroepen (Operationeel). Zie bijlage 2 voor de hoofdstructuur van de organisatie.

3.3
Eenieder levert tijdig capaciteit, expertise en informatie aan de gezamenlijke organisatie.

3.4
De Stuurgroep bewaakt voortgang, kwaliteit en definieert strategische voorstellen. Het bureau Site-UD treedt op als secretaris van de Stuurgroep en draagt zorg voor informatievoorziening.

3.5
Het Regieteam onder aanvoering van het bureau Site-UD coördineert de dagelijkse werkzaamheden richting Integraal Planteam en werkgroepen, en bereidt besluitvorming binnen de Stuurgroep voor.

3.6
Partijen ontwikkelen een gezamenlijke draagvlak-, communicatie- en participatiestrategie. Dit met als doel om (i) andere overheden, (ii) grondeigenaren, gebruikers binnen Deelgebieden 2B/2C en (iii) inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en kennisinstellingen te informeren en te betrekken in het planvormingsproces.

Artikel 4 Besluitvorming

4.1
Strategische voorstellen vanuit de Stuurgroep zijn adviserend. Besluiten worden genomen door de daartoe bevoegde organen van ieder der Partijen.

4.2
De Stuurgroep neemt besluiten ten aanzien van het vrijgeven van (delen van) het Startpakket, waarbij vaststelling in de Stuurgroep betekent dat producten kunnen worden voorgelegd voor interne besluitvorming door de daartoe bevoegde organen van Partijen. De Gemeente handelt hierbij te allen tijde vanuit haar publieke taak en verantwoordelijkheid.

4.3
Partijen binnen het Consortium hebben de intentie zich onder voorbehoud van goedkeuring van de bevoegde organen aan het einde van het eerste kwartaal van 2027 te willen verbinden in één entiteit gericht op een voortvarende ontwikkeling.

Artikel 5 Planning en mijlpalen

5.1
Partijen streven naar afronding van de intentiefase in het eerste kwartaal van 2027 op basis van instemming in de Stuurgroep, zodat aansluitend: (i) in het tweede kwartaal van 2027 besluitvorming over het Startpakket binnen de gemeenteraad van Zeewolde kan plaatsvinden, en (ii) na interne goedkeuring van de daartoe bevoegde organen van ieder der Partijen eveneens in het tweede kwartaal van 2027 een samenwerkingsovereenkomst tussen Partijen kan worden aangegaan.

5.2
De planning wordt periodiek geactualiseerd.

Artikel 6 Kosten en capaciteit

6.1
Gedurende de looptijd van deze intentieverklaring draagt ieder van de Partijen de kosten van zijn eigen ureninzet.

6.2
De kosten die verband houden met de inhuur van externe partijen zullen door Partijen worden gedragen. De raming en onderlinge verdeling van deze kosten zullen Partijen na interne goedkeuring uitwerken in een begroting en voorleggen aan de Stuurgroep.

6.3
Door de Stuurgroep wordt een taakstellend totaalbudget vastgesteld wat betreft externe kosten en de kostenverdeelsleutel tussen Partijen.

6.4
De door externe partijen uit te voeren onderzoeken worden afgestemd binnen het Regieteam en dienen geaccordeerd te worden door het Regieteam.

6.5
Het Consortium zal uit haar midden een Partij aanwijzen die zorg draagt voor:

a.
de projectadministratie van de externe kosten;

b.
periodieke verslaglegging aan het Regieteam ten aanzien van verplichtingen en uitgaven in relatie tot de totaalbegroting.

6.6
Dreigende overschrijding van het totaalbudget zal door Site-UD als voorzitter van het Regieteam tijdig aan de Stuurgroep worden gemeld met bijbehorende voorstellen ter beheersing van de dreigende kostenoverschrijding.

6.7
Het uitgangspunt is dat de door Partijen gedane investeringen verrekend worden binnen de financiële contouren van de opgave.

6.8
Bij onderbenutting van vastgestelde begrotingen bij beëindiging van de intentieverklaring, wordt vanuit het Regieteam na interne goedkeuring door ieder der Partijen een voorstel aan de Stuurgroep voorgelegd over de wijze van onderlinge verrekening.

Artikel 7 Samenwerkingsovereenkomst

7.1
Partijen spreken uit de intentie te hebben om gedurende de looptijd van deze intentieverklaring met elkaar te onderzoeken op welke wijze planvorming binnen Deelgebieden 2B/2C vanuit samenwerking kan plaatsvinden, en afspraken hierover kunnen worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

7.2
Partijen spannen zich maximaal in om overeenstemming te bereiken over de inhoud van de te sluiten samenwerkingsovereenkomst. Daartoe zullen Partijen:

a.
actief, constructief en voortvarend met elkaar onderhandelen over de samenwerkingsovereenkomst;

b.
elkaar tijdig alle redelijkerwijs benodigde informatie verstrekken en de voor de totstandkoming van de samenwerkingsovereenkomst benodigde onderzoeken, afstemmingen en besluitvorming zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen.

7.3
Indien gedurende de onderhandelingen blijkt dat over één of meer onderdelen geen overeenstemming kan worden bereikt, zullen Partijen zich maximaal inspannen om daarvoor in gezamenlijk overleg een voor alle Partijen redelijk en aanvaardbaar alternatief te vinden om de totstandkoming van de samenwerkingsovereenkomst te bevorderen.

7.4
Het bepaalde in dit artikel laat onverlet dat de inhoud en totstandkoming van de samenwerkingsovereenkomst mede afhankelijk kunnen zijn van de daarvoor vereiste, bestuurlijke en interne besluitvorming en goedkeuringen. Partijen zullen zich, ieder binnen hun eigen bevoegdheden en verantwoordelijkheden, maximaal inspannen om de voor de totstandkoming van de samenwerkingsovereenkomst benodigde besluitvorming tijdig voor te bereiden en te bevorderen.

Artikel 8 Beëindiging verklaring

8.1
Deze intentieverklaring is aangegaan voor de tijd die nodig is voor het tot stand brengen van het Startpakket en het daarop sluiten van de samenwerkingsovereenkomst, maar eindigt uiterlijk op 1 juli 2027, tenzij Partijen daarvoor schriftelijk verlenging van de intentieverklaring overeen zijn gekomen.

8.2
De intentieverklaring eindigt en zodra de samenwerkingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7 tot stand komt.

8.3
De intentieverklaring eindigt voortijdig indien na afstemming tussen Partijen binnen de Stuurgroep daartoe het tussentijds besluit wordt genomen.

Artikel 9 Toepasselijk recht en geschillenregeling

9.1
Op deze intentieverklaring, en op alle overeenkomsten die hieruit voortvloeien c.q. die hiermee samenhangen, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

9.2
Alle uit deze intentieverklaring, dan wel uit overeenkomsten die hieruit voortvloeien c.q. die hiermee samenhangen, voortvloeiende geschillen dienen te worden voorgelegd aan de bevoegde rechter binnen het arrondissement Amsterdam.

Aldus verklaard (pag. 1 van 2)

Gemeente Zeewolde

Naam:
Datum:

De staat der Nederlanden

Naam: A. van Boxtel
Datum:

G.E.M. Spiegelhout C.V.

Voor deze: GEM Spiegelhout Beheer B.V.
Voor deze:

AMVEST Management B.V.

Naam: H.M.A. Aarts
Datum:

Naam: B. van de Ven
Datum:

AM Grondbedrijf B.V.

Naam: R.R. Huikeshoven
Datum:

De Alliantie Deelnemingen B.V.

Voor deze: Stichting de Alliantie

Naam: R.M. Ritsema van Eck
Datum:

Aldus verklaard (pag. 2 van 2)

Gebiedsontwikkeling Zeewolde C.V.

Voor deze: Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V.
Voor deze:

Heijmans Vastgoed B.V.

Naam: M.G.J. van Duijn
Datum:

AM Grondbedrijf B.V.

Naam: R.R. Huikeshoven
Datum:

De Alliantie Deelnemingen B.V.

Voor deze: Stichting de Alliantie

Naam: R.M. Ritsema van Eck
Datum:

Heijmans Vastgoed B.V.

Naam: M.G.J. van Duijn
Datum:

AM Zeewolde B.V.

Naam: R.R. Huikeshoven
Datum:

Stichting de Alliantie

Naam: R.M. Ritsema van Eck
Datum:

Bijlage 1: Essentiesnotitie Oosterwold Deelgebieden 2B en 2C

Separaat document

Bijlage 2: Goverenance / samenwerkingsstructuur

