

Aan  
**Burgemeester en Wethouders**

Datum  
23 december 2025

Steller

Documentnummer

Afdeling

00500000453021

Wonen en Economie

Doorkiesnummer

Communicatie

Portefeuillehouder

036 5229522

Nee

H.L. Hermans

Kabinet

Brief bijgevoegd

Te volgen procedure

Nee

Nee

Rubriek

Advies

Raadsvoorstel bijgevoegd

Raadscommissie:

A

1

Nee

Bestuur, Ruimte en  
Samenleving



## Advies

**Zeewolde**

### Onderwerp

Actualisatie exploitatiebegroting Oosterwold 2026

### Beslispunten

1. De Raad voor te stellen de geactualiseerde exploitatiebegroting Oosterwold 2026 vast te stellen.

| Datum en<br>Paraaf<br>Afdelings-<br>hoofd | Paraaf | Paraaf voor<br>gezien prim.<br>Port. houder | Paraaf voor<br>akkoord | Paraaf voor<br>bespreking | Opmerkingen / vragen voor<br>bespreking (evt. op<br>achterzijde vermelden) | Ambtelijke reactie<br>(evt. op achterzijde<br>vermelden) |
|-------------------------------------------|--------|---------------------------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 06/01/20<br>26                            | A      | 1                                           | 1                      | 1                         |                                                                            |                                                          |
|                                           | B      | 2                                           | 2                      | 2                         |                                                                            |                                                          |
|                                           | C      | 3                                           | 3                      | 3                         |                                                                            |                                                          |
|                                           |        | 4                                           | 4                      | 4                         |                                                                            |                                                          |
|                                           |        | 5                                           | 5                      | 5                         |                                                                            |                                                          |

Aan

**Burgemeester en Wethouders**

Datum

23 december 2025

Steller

Documentnummer

Doorkiesnummer

00500000453021

036 5229522

**Inleiding**

Deze exploitatiebegroting bevat de totale kosten voor de gehele gebiedsontwikkeling Oosterwold (deel 1 en deel 2) waarvoor de gebiedsorganisatie verantwoordelijk is. De exploitatiebegroting vormt de basis voor de exploitatiebijdragen die de initiatiefnemers in Oosterwold betalen in het kader van het wettelijk verplichte kostenverhaal.

Het kader voor het kostenverhaal ligt vast in de Nota Kostenverhaal Oosterwold, vastgesteld door de raad van Almere en door de raad van Zeewolde. Deze nota is gebaseerd op de op door de raad vastgestelde Ontwikkelstrategie Land-Goed voor initiatieven en de op vastgestelde Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold. Uitgangspunt van deze strategie betreft een organische ontwikkeling van Oosterwold door initiatiefnemers. De investeringen van de overheid worden verhaald op deze initiatiefnemers door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Almere.

De Nota Kostenverhaal Oosterwold onderscheidt drie bouwstenen:

- Bouwsteen 1: werkzaamheden op de kavel die de initiatiefnemer zelf regelt en betaalt aan derden, zonder tussenkomst van de gemeente. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de hoogte van deze kosten;
- Bouwsteen 2: werkzaamheden die de gemeente Almere doet. Dit zijn onder andere: proceskosten van de gebiedsorganisatie (voorbereiding & toezicht, gebiedsregie, begeleiding initiatiefnemers, gebiedseconomie), mogelijk vooraf te maken collectieve kosten voor onderzoek, aanlegkosten (bouw- en woonrijpmaken voor) Stedelijke Bereikbaarheid Almere, aanleg afvalwatersysteem, verrijken bestaande bossen, infrastructuur en groen bij voorzieningen, Nota Omslag Grote Werken Hout en bijdrage aan natuurontwikkeling;
- Bouwsteen 3: bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling van (cultureel) maatschappelijke voorzieningen. Vanwege het vrijwillige karakter van en het daarmee ontbreken van juridisch kaders voor deze post, is deze niet begroot in de oorspronkelijke Nota Kostenverhaal Oosterwold en voorsnog niet ingezet.

De exploitatiebegroting bevat de kostenposten uit bouwsteen 2 en vormt het financiële kader dat de gemeenteraden van Almere en Zeewolde meegeven voor de ontwikkeling van Oosterwold.

Advies college:

23 december 2025

Aan

**Burgemeester en Wethouders**

Datum

23 december 2025

Steller

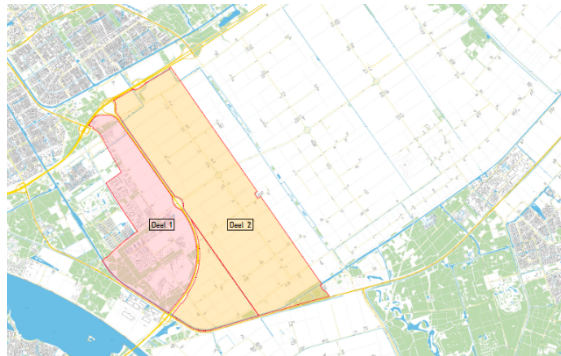
Documentnummer

00500000453021

Doorkiesnummer

036 5229522

Na vaststelling van de eerste exploitatiebegroting in 2014 is de exploitatiebegroting periodiek geactualiseerd. In april 2024 heeft de laatste actualisatie plaatsgevonden. Dat betrof een relatief ingrijpende herziening in verband met het besluit om over te gaan tot de aanleg en het beheer van afvalwater door de



*Figuur 1: Oosterwold deel 1 en deel 2*

gemeente zelf, in plaats van de initiatiefnemers. Ook is toen het besluit verwerkt om meer regie op de realisatie van de kavelwegen te voeren. De exploitatiebegroting wordt omgeslagen naar rato van draagkracht van verschillende kaveltypen. Dit resulteert in een exploitatiebijdrage per kaveltipe.

### Argumenten

1. *De exploitatiebegroting is geactualiseerd op basis van de meest actuele inzichten over de kosten van de gebiedsontwikkeling Oosterwold.* In de exploitatiebegroting zijn de kosten voor de ontwikkeling van Oosterwold geraamd. Dit betreft proces/organisatiekosten enerzijds en investeringen in het openbare gebied anderzijds.

### Kanttekeningen

1. *Werken met de oude exploitatiebegroting zou betekenen dat niet alle kosten die nu worden voorzien, kunnen worden gedekt uit de exploitatiebegroting.* Het later of niet vaststellen van de geactualiseerde exploitatiebegroting leidt ertoe dat de met nieuwe initiatiefnemers af te rekenen exploitatiebijdrage niet past bij het actuele inzicht over de totale kosten van de gebiedsontwikkeling Oosterwold.

### Financiële toelichting

Het uitgangspunt van het kostenverhaal Oosterwold is dat dit financieel neutraal is voor de gemeente. Oftewel, alle door de gemeente te maken kosten worden verhaald via het kostenverhaal. Dit kostenverhaal loopt via een hiervoor ingestelde voorziening op de balans van de gemeente Almere. In deze voorziening worden de ontvangen exploitatiebijdragen gestort en

Advies college:

23 december 2025

Aan

**Burgemeester en Wethouders**

Datum

23 december 2025

Steller

Documentnummer

Doorkiesnummer

00500000453021

036 5229522

daaruit worden dan de te maken kosten gedekt. Uitgangspunt is dus dat alle kosten volledig worden verhaald via de exploitatiebijdragen.

Per 31 december 2024 bedroeg de omvang van de voorziening ongeveer € 4,9 miljoen. In 2026 ligt de nadruk op de uitgifte van de resterende kavels in deelgebied 1A en op de start van nieuwe uitgiftes in deelgebied 1B. De investeringen die volgens de huidige planning vanaf 2027 gaan plaatsvinden kennen naar verwachting een hogere financiële omvang dan het verwachte saldo van de voorziening op dat moment. Dit tekort hangt samen met de terugloop in inkomsten uit exploitatiebijdragen in de afgelopen jaren door het relatief lage uitgiftetempo. Om de continuïteit van de gebiedsontwikkeling te waarborgen kan het noodzakelijk zijn, net als in de beginfase van Oosterwold, om de samenwerkingspartners te verzoeken een tijdelijke voorfinanciering te verstrekken. Zodra hier aanleiding toe is zal dit ter besluitvorming worden voorgelegd.

Met de ingevoerde Verbetervoorstellen deel 1 Oosterwold, (2023), voert de gemeente meer regie op de ontwikkeling van infrastructuur, groen en water. Dit heeft tot gevolg dat de te verhalen voorinvesteringen door de gemeente in deel 1 toenemen. Dit brengt meer risico's met zich mee en vraagt om een doorontwikkeling van het financieel in control zijn voor de gemeente. In 2026 wordt daar verder invulling aan geven zodat voor Oosterwold een risicoreservering in lijn is met de toekomstige ontwikkelingsvraag. Onderdeel hiervan is het onderzoeken of het kostenverhaal voor deel 1 en deel 2 formeel kan worden gesplitst, zodat de exploitatiebijdragen in verhouding staan tot de specifieke investeringen in een deelgebied. De kosten van deel 1 kunnen dan verhaald worden op de initiatiefnemers in dat gebied. Dit is tevens een verkleining van het financiële risico, doordat kosten en opbrengsten zowel in de tijd als in omvang beter beheersbaar blijven.

Het RVB draagt de netto grondopbrengsten voor de eerste 7.000 woningen in Oosterwold op standaardkavels af aan het Fonds Verstedelijking Almere (FVA). De grondprijs voor de ruwe bouwgrond die het RVB ontvangt, volgt uit de getaxeerde marktwaarde minus de exploitatiebijdrage. Bij een stijging van de exploitatiebijdrage neemt de ruwe bouwgrondprijs voor het RVB af. Sinds de start van Oosterwold kent de getaxeerde marktwaarde echter een sterkere stijging dan de stijging van de exploitatiebijdrage. Doordat de grondprijs harder stijgt dan de exploitatiebijdrage leidt de actualisatie exploitatiebegroting niet tot een lagere afdracht aan het FVA. Wel moet hierbij rekening worden gehouden met een eventueel nog te vormen risicoreservering zoals hiervoor werd aangegeven. Dit kan namelijk wel (tijdelijke) consequenties hebben voor de afdracht aan het FVA.

### **Aanpak/uitvoering**

De geactualiseerde Exploitatiebegroting Oosterwold 2026 wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraden van Almere en Zeewolde. De

Advies college:

23 december 2025

Aan

**Burgemeester en Wethouders**

Datum

23 december 2025

Steller

Documentnummer

Doorkiesnummer

00500000453021

036 5229522

exploitatiebegroting vormt de basis voor de exploitatiebijdrage die bij initiatiefnemers in rekening wordt gebracht. Initiatiefnemers die al een anterieure overeenkomst hebben gesloten ondervinden geen gevolgen van deze actualisatie. Na vaststelling zullen de adviseurs uitgifte van de gebiedsorganisatie Oosterwold de nieuwe exploitatiebijdrage meenemen in het verkooptraject. De adviseur financiën voor de gebiedsorganisatie Oosterwold zal de nieuwe exploitatiebijdragen verwerken in het facturatieproces.

Het college van Almere heeft inmiddels op 9 december 2025 ingestemd met het voorstel, dat vervolgens ook in Almere aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

### **Communicatie**

De initiatiefnemers in Oosterwold zullen via de nieuwsbrief Oosterwold en website [maakoosterwold.nl](https://maakoosterwold.nl) worden geïnformeerd over de exploitatiebijdrage 2026.

### **Overige ondersteunende diensten en OR**

De actualisatie van de exploitatiebegroting is afgestemd met de samenwerkingspartners in Oosterwold (gemeente Almere, gemeente Zeewolde, RVB, provincie Flevoland en Waterschap Zuiderzeeland). Op basis van de GR Oosterwold dient de exploitatiebegroting jaarlijks door de gemeenteraden van Almere en Zeewolde te worden vastgesteld.

### **Bijlagen**

- raadsvoorstel
- raadsbesluit
- Exploitatiebegroting Oosterwold 2026: Bouwsteen 2

Advies college:

23 december 2025

**Team**  
**Onderwerp**

**Portefeuillehouder**  
**Zaaknummer**

Team Wonen en Economie  
Actualisatie exploitatiebegroting Oosterwold 2026

Wethouder Hermans  
26.00014

**Besluit:**

1. De Raad voor te stellen de geactualiseerde exploitatiebegroting Oosterwold 2026 vast te stellen



**Zeewolde**