Datum	Agendapunt	Documentnummer
13 januari 2026		R02S009/z250271842

Onderwerp

Actualisatie exploitatiebegroting Oosterwold 2026

Raadsvoorstel

Zeewolde

Beoogd effect

Met het actualiseren van de exploitatiebegroting blijven de te ontvangen exploitatiebijdragen in overeenstemming met de te maken kosten door de gebiedsorganisatie, op basis van het actuele prijspeil en voorziene werkzaamheden. Na vaststelling wordt bij het afsluiten van een anterieure overeenkomst met nieuwe initiatiefnemers de nieuwe exploitatiebijdrage in rekening gebracht.

Beslispunten

1. De exploitatiebegroting Oosterwold 2026, Bouwsteen 2, volgens de bij dit besluit behorende bijlage 1 vast te stellen.

Inleiding

Wij stellen de raad voor om de geactualiseerde Exploitatiebegroting Oosterwold 2026 vast te stellen. 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.

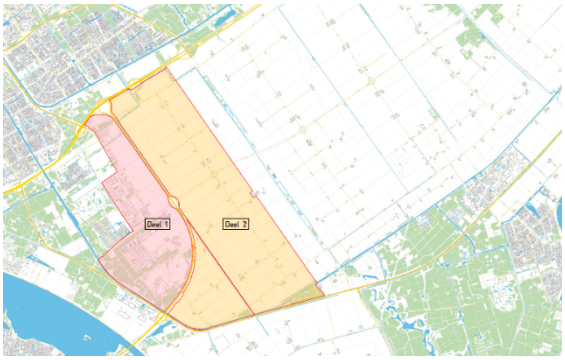
Het kader voor het kostenverhaal ligt vast in de Nota Kostenverhaal Oosterwold, vastgesteld door de raad van Almere en door de raad van Zeewolde. Deze nota is gebaseerd op de op de door de raad vastgestelde Ontwikkelstrategie Land-Goed voor initiatieven en de in 2013 vastgestelde Intergemeentelijke Structuurvisie 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 vooralsnog 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.



Oosterwold deel 1 en deel 2

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 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 kaveltype

Argumenten

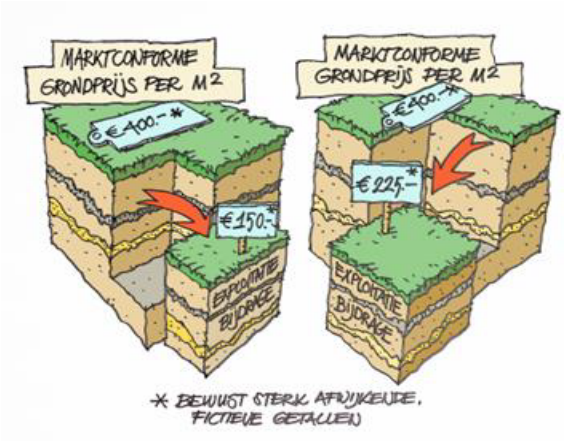
1. *De exploitatiebegroting is geactualiseerd op basis van de meest actuele inzichten over de kosten van de gebiedsontwikkeling Oosterwold*. In de exploitatiebegroting zijn de kosten voor de ontwikkeling van Oosterwold geraamd. Dit betreft proces/organisatiekosten enerzijds en investeringen in het openbare gebied anderzijds.
2. *De exploitatiebegroting vormt het financiële kader dat de gemeenteraden van Almere en Zeewolde meegeven voor de ontwikkeling van Oosterwold.* Periodiek dient de exploitatiebegroting ten behoeve van het kostenverhaal geactualiseerd te worden.

Kanttekeningen

1. *Werken met de oude exploitatiebegroting zou betekenen dat niet alle kosten die nu worden voorzien, kunnen worden gedekt uit de te ontvangen exploitatiebijdragen.*
   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 te

verwachten kosten van de gebiedsontwikkeling Oosterwold.

2. *Effect voor initiatiefnemers*
   De gewijzigde exploitatiebijdrage heeft geen gevolgen voor de totale investering in grond voor initiatiefnemers op gronden van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en de gemeente Almere. De verhoging van de exploitatiebijdrage wordt gecompenseerd door een correctie in de getaxeerde grondprijs waardoor het totale te betalen bedrag per m2 (de marktwaarde) voor initiatiefnemers gelijk blijft.



Systematiek marktwaarde en exploitatiebijdrage

Financiën

Dit voorstel heeft geen financieel effect op de jaarbegroting van de gemeente. In bijlage 2 treft u een nadere toelichting aan op de begroting en de systematiek.

Communicatie en participatie

Er wordt gebruik gemaakt van de reguliere communicatiekanalen ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Oosterwold: de website maakoosterwold.nl en de nieuwsbrief Oosterwold.

Hoofdlijnen uitvoering

Na vaststelling van de geactualiseerde exploitatiebegroting in zowel de raad van Almere als Zeewolde zal de exploitatiebijdrage voor initiatiefnemers worden berekend op basis van deze exploitatiebegroting.

Evaluatie

De exploitatiebegroting wordt periodiek geactualiseerd en aan u voorgelegd.

Burgemeester en Wethouders van Zeewolde,

de secretaris,	de burgemeester,
K.C. Hamstra	A.M. Harmsma

Bijlagen:
1. Exploitatiebegroting Oosterwold 2026: Bouwsteen 2.
2. Achtergrondinformatie Exploitatiebegroting.