

Bijlage-Achtergrond informatie Exploitatiebegroting

Exploitatiebegroting

De totale omvang van de exploitatiebegroting voor heel Oosterwold (deelgebied 1 en 2) stijgt met € 223,3 miljoen van € 309,9 miljoen (prijspeil 2022) naar € 533,2 miljoen (prijspeil 2024).

De belangrijkste oorzaken van deze stijging zijn:

- 1) De aanleg van riolering in Oosterwold;
- 2) Meer regie op weginfrastructuur (kavelwegen);
- 3) De prijzen zijn geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer;
- 4) Bijdrage aan de Nota Omslag Grootschalige Werken (NOGW) in Almere Hout.

Ad 1) De aanleg van riolering in Oosterwold.

Daar waar voorheen het afvalwater onderdeel was van bouwsteen 1, maakt het afvalwater (in de vorm van riolering) voortaan onderdeel uit van bouwsteen 2. De initiatiefnemer hoeft dus voortaan geen geld meer te reserveren voor het aanleggen van een eigen afvalwaterzuivering, maar betaalt daarvoor via de exploitatiebijdrage een bijdrage aan de gemeente, die vervolgens riool aanlegt. De totale kosten van de riolering in heel Oosterwold (deel 1 en 2) zijn geraamd op € 167,8 miljoen. Deze schatting is gebaseerd op kostenraming riolering van deelgebied 1A. De toerekenbare kosten uit deze kostenraming zijn vervolgens geëxtrapoleerd voor het totaal. De totale kosten zijn vervolgens omgeslagen naar het beoogde programma op basis van draagkracht.

Ad 2) Meer regie op de weginfrastructuur(kavelwegen)

In het raadsbesluit Verbetervoorstellen deel 1 Oosterwold is vastgelegd dat de gebiedsorganisatie meer gaat sturen op de aanlegkwaliteit van de kavelwegen. We gaan kavelwegverenigingen in de toekomst begeleiden bij het ontwerpproces van de kavelweg. Vervolgens legt de gemeente de kavelweg in opdracht van de kavelwegvereniging aan. De aanleg en onderhoudskosten blijven voor rekening van de kavelwegvereniging. Dat betekent dat de begeleidingskosten verschuiven van bouwsteen 1 naar bouwsteen 2. De realisatie van de kavelwegen zelf blijft onderdeel van bouwsteen 1. De initiatiefnemer betaalt dus voortaan de gemeente voor deze begeleiding via de exploitatiebijdrage. De totale kosten van begeleiding van alle kavelwegen in heel Oosterwold (circa 340 km) is geschat op € 24 miljoen. Deze schatting is gebaseerd op kengetallen en informatie over de reeds aangelegde kavelwegen binnen Oosterwold. De toerekenbare kosten zijn vervolgens geëxtrapoleerd voor het totaal. Deze kosten zijn vervolgens omgeslagen naar het beoogde programma op basis van draagkracht.

Ad 3) De prijzen zijn geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer

Het geldende kostenverhaal is van begin 2022 en is gebaseerd op de toen geldende prijzen. In de afgelopen periode heeft er een aanzienlijke prijsstijging/inflatie plaatsgevonden en is er geen prijspeilcorrectie toegepast op de kostprijs. Dit heeft tot gevolg dat de exploitatiebijdragen die ontvangen worden niet op het huidige prijsniveau zijn, terwijl de kosten die gemaakt worden wel afgerekend worden op het huidige prijsniveau. Alle investeringsonderdelen in het kostenverhaal die

nog niet zijn gerealiseerd, tenzij deze (op)nieuw geraamd zijn, zijn daarom gecorrigeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI). Hiervoor is een percentage gehanteerd van 11,7 %. Een aantal investeringsonderdelen gaan over voorzieningen buiten Oosterwold. Deze onderdelen worden bij de volgende actualisatie van de exploitatiebegroting bijgewerkt in lijn met de gemeentelijke nota kostenverhaal, die dit jaar aan de raad ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Ad 4) Bijdrage aan de Nota Omslag Grootchalige Werken (NOGW) in Almere Hout

In de Nota Omslag Grootchalige Werken Hout (NOGW Hout) zijn bovenwijkse voorzieningen en ingrepen - zoals hoofdinfrastructuur voor heel Almere Hout - opgenomen. Vanuit Oosterwold wordt er ook een bijdrage gedaan aan de NOGW Hout. De NOGW Hout is gebaseerd op het laatst vastgestelde Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPGA) (gemeente Almere, 13 juli 2023, raadsnummer 23149). Door toegenomen investeringen resulteert dit in € 2,3 miljoen meerkosten bij de afdracht aan de NOGW.

Onderstaande tabel geeft per onderwerp de meerkosten weer ten opzichte van de laatst vastgestelde exploitatiebegroting:

Tabel 1: Meerkosten kostenverhaal Oosterwold

Kostenverhaal riolering	€ 167.800.000
Kostenverhaal regie kavelwegen	€ 24.000.000
Indexatie/prijsstijging bestaand kostenverhaal	€ 29.200.000
Toename NOGW	€ 2.300.000
	€ 223.300.000

Verreweg het grootste deel van de stijging van de exploitatiekosten komt dus doordat niet meer de initiatiefnemer zelf, maar de gemeente riolering aan gaat leggen in het gebied. Per m2 perceel gaat het om een rioleringsbijdrage van € 8 per m2 voor een standaard kavel wonen. In de bijlage “Kostenverhaal bouwsteen 2” wordt het totale overzicht kostenverhaal ten behoeve van de ontwikkeling van Oosterwold weergegeven waarbij per kostensoort de benodigde investering weergegeven is.

Exploitatiebijdrage per kaveltype

De totale te verhalen kosten worden volgens de systematiek omgeslagen naar rato van draagkracht van de functies. Zo draagt een commerciële functie meer bij dan een maatschappelijk initiatief. De exploitatiebijdrage wordt bepaald op basis van het aantal m2 roodkavel en het type kavel. Deze verdeelsleutel is niet gewijzigd ten opzichte van het nu geldende kostenverhaal. Uitgedrukt per m2 perceel voor deelgebied 1 van Oosterwold betekent dit de volgende exploitatiebijdragen per functie:

Tabel 2: Exploitatiebijdrage per kavelttype

Kaveltypes	Exploitatiebijdrage per m2 perceel (oud)	Exploitatiebijdrage per m2 perceel (nieuw)
Standaardkavel	€ 15,72	€ 26,58
Standaardkavel (sociaal)	€ 5,00	€ 10,13
Landbouwkavel	€ 1,80	€ 3,05
Landschapskavel	€ 3,77	€ 6,38
Bedrijvenkavel	€ 5,48	€ 9,26
Kantorenkavel	€ 5,96	€ 10,08
Voorzieningskavel (maatschappelijk)	€ 5,86	€ 9,90
Voorzieningskavel (commercieel)	€ 6,99	€ 11,81

De aanpassing van de exploitatiebegroting heeft alleen betrekking op nog af te sluiten anterieure overeenkomsten. De al afgesloten anterieure overeenkomsten zijn gecontracteerd op de toen geldende exploitatiebegrotingen. Meerkosten (zoals bijvoorbeeld meerkosten wegens riolering) kunnen contractueel gezien niet nog achteraf in rekening worden gebracht. De kosten voor de aanleg van riolering in 1A zijn daarom op een andere manier gedekt. Hierover heeft de raad van Almere een besluit genomen via het raadsbesluit Fasering, verrekening en dekking afvalwaterzorg Oosterwold in deelgebied 1A, 23 november 2023.

Relatie met grondprijs

De marktwaarde (grondprijs) van een kavel in Oosterwold bestaat uit twee elementen: de exploitatiebijdrage en de prijs van de ruwe bouwgrond. Als de exploitatiebijdrage hoger wordt, wordt de prijs van de ruwe bouwgrond lager. Op 1 februari 2024 heeft u van ons de raadsbrief Grondprijzen Oosterwold ontvangen. Daarin is aangegeven dat de getaxeerde marktwaarde van een m2 kavel hoger is geworden. Omdat de exploitatiebijdrage en de prijs van de ruwe bouwgrond communicerende vaten zijn, heeft een hogere exploitatiebijdrage geen gevolgen voor de totale grondprijs voor de initiatiefnemer.

