

# Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

## Onderwerp

RV-nummer: **RV-47/ 2014**

Gemeenschappelijke Regeling Oosterwold

Procedure:  
Carrousel: 3 juli 2014

Beleidsveld	Almere 2.0 /Oosterwold
Portefeuillehouder	H.J.W. Mulder
Vragen bij	M.J. Deckers en J.A. Deijs
Dienst	Almere 2.0
Telefoon	036-527 7756

## Voorgesteld raadsbesluit

1. Toestemming te verlenen aan het college tot het aangaan van de Gemeenschappelijke Regeling Gebiedsontwikkeling Oosterwold
2. Kennis te nemen dat voor initiatieven in Oosterwold op RVOB-grond sprake is van doorlevering van de gronden van het RVOB via de gemeente.

## Hoe luidt het vastgestelde wettelijke en beleidskader?

In juni 2012 is de Ontwikkelstrategie Almere Oosterwold: Land-Goed voor Initiatieven opgesteld door partijen en door de gemeenteraden van Almere en Zeewolde vastgesteld. De ambitie voor het gebied is een groen stadsdeel waarin 15.000 woningen worden gerealiseerd, middels een organische ontwikkeling door initiatiefnemers. Oosterwold komt tot stand in een samenwerking met het Rijk (Rijksvastgoed en Ontwikkelings – RVOB) en de gemeente Zeewolde. In het Oosterwold heeft het Rijk diverse grondposities. De opbrengst van de verkoop van deze grondposities voor de gebiedsontwikkeling is de rijksbijdrage aan het Fonds Verstedelijking Almere. Deze opbrengst is geraamd op € 130 miljoen.

Op 4 juli 2013 is de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold (RV-48/2013) door de gemeenteraad van Almere vastgesteld en op 27 juni 2013 door de gemeente Zeewolde.

Op 16 januari 2014 is het Kostenverhaal (dit is de systematiek om naast de koop en leveringsovereenkomst de kosten die worden gemaakt door de gemeenten in het gebied te verhalen op de initiatiefnemers middels een Anterieure Overeenkomst RV-10/2014) door de gemeenteraad van Almere vastgesteld.

De Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold bestaat uit 2 delen.

Deel A beschrijft de visie en ambities voor de lange termijnontwikkeling van het gebied, inclusief de bijbehorende condities, randvoorwaarden en principes.

Deel B van de structuurvisie gaat in op de uitvoerbaarheid van de visie en bevat een concrete uitwerking voor de juridische en financiële uitvoering van het plan. Dit tweede deel van de structuurvisie wordt jaarlijks geactualiseerd via de begrotingscyclus van het bevoegd gezag.

In de uitvoeringsparagraaf van de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold wordt



# Voorstel aan de gemeenteraad

---

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer: **RV-47/ 2014**

Procedure:

Carrousel: 3 juli 2014

beschreven hoe de gemeente(n) op basis van de Wro (juli 2008) kosten kunnen verhalen voor de door de gemeente bekostigde of te bekostigen investeringen. Uitgangspunt is dat deze kosten via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers worden vastgelegd.

In het Kostenverhaal is de uitvoeringsparagraaf uit de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold nader uitgewerkt. Essentieel hierin is het principe "Baat gaat voor de kost uit". Daarnaast is de gebiedsontwikkeling vooral faciliterend ingericht en dragen de initiatiefnemers de zorg voor een veel groter deel van de investeringen dan gebruikelijk. Jaarlijks worden de te verhalen kosten opnieuw vastgesteld.

## *Fonds Verstedelijking Almere*

In de uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0 is afgesproken dat de opbrengsten van 7000 standaardkavels in Oosterwold aan het Fonds Verstedelijking Almere worden toegevoegd. Het gaat hierbij om een geraamde dotatie van € 130 mln gedurende de ontwikkelingsperiode van Oosterwold.

## *Faciliteren initiatieven: overeenkomsten om dit mogelijk te maken*

In december 2013 heeft de gemeenteraad van Almere de Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0 vastgesteld. Tevens is kennisgenomen van de Rijksstructuurvisie Amsterdam Almere Markermeer. In beide documenten wordt Oosterwold benoemd als locatie die organisch ontwikkeld gaat worden. In het kader van de Uitvoeringsovereenkomst heeft Oosterwold een bijzondere betekenis. In de overeenkomst is het Fonds Verstedelijking Almere opgenomen. Dit fonds zal door Rijk, provincie en gemeente worden gevoed. De voeding van het Rijk gaat middels de opbrengst van de verkoop van rijksgrondposities in Oosterwold. In de uitvoeringsovereenkomst is opgenomen dat de opbrengst van de verkoop van 7.000 standaard kavels (geraamde opbrengst € 130 miljoen) door het Rijk in het Fonds zal worden ingebracht.

Vanaf 2013 zijn initiatieven gevraagd zich te melden bij de Uitvoeringsorganisatie Oosterwold. Inmiddels hebben zich ruim 20 initiatiefnemers van verschillende omvang bij de gebiedsregisseur gemeld. Om tot concrete afspraken met deze initiatiefnemers te kunnen komen en de gebiedsregisseur hiertoe te machtigen, is een aantal juridische documenten uitgewerkt en het college heeft hier mee ingestemd op 3 juni 2014.

Het betreft een tweetal documenten om de uitvoeringsorganisatie vorm te kunnen geven en te kunnen mandateren:

*De Gemeenschappelijke Regeling Gebiedsinrichting Oosterwold, aanvullende overeenkomst en mandaatverlening (Gemeenten Zeewolde en Almere alsmede RVOB)*

Nader toegelicht onder beslispunt 1.

*De Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Rijksgronden Oosterwold (RVOB en gemeenten Zeewolde en Almere)*

In de Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Rijksgronden maken Zeewolde, Almere en het RVOB afspraken over de omgang met Rijksgronden in Oosterwold. Het gaat hier om de geliberaliseerde pachtgronden van het RVOB binnen fase 1 (het gebied ten zuidwesten van de A27 en de Eemvallei). De Gebiedsregisseur Oosterwold zal de verkoop van deze gronden aan initiatiefnemers voor het RVOB faciliteren. In de overeenkomst zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot het risicomangement voor de gemeente. Het RVOB wil de gronden middels een AB-BC overeenkomst verkopen en leveren. De volgende voorwaarden zijn opgenomen:

- doorlevering verloopt altijd in een split second
- levering van A naar B vindt slechts plaats als de levering BC volledig is voorbereid en akkoord is



# Voorstel aan de gemeenteraad

---

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer: **RV-47/ 2014**

Procedure:  
Carrousel: 3 juli 2014

- de levering van A naar B is dezelfde als de levering van B naar C (splitsing van kavels vindt bijvoorbeeld voor de levering van A naar B plaats)
- in de samenwerkingsovereenkomst is een voorwaarde opgenomen voor als zich risico's aandienen die niet voorzien konden worden. Wanneer voor het ongedaan maken van deze risico's dan wel verdeling geen passende oplossing gevonden kan worden, leggen Partijen dit ter advies voor aan het Overleg Almere 2.0. Zij betreft in haar overwegingen de mogelijke inzet van het Fonds Verstedelijking Almere.

Deze overeenkomst is nodig om de geraamde € 130 miljoen van de rijksgronden in het Fonds Verstedelijking Almere te verkrijgen.

Ter voorbereiding van de feitelijke facilitering is een Modelovereenkomst Anterieure Overeenkomst Oosterwold opgesteld.

In de Anterieure Overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt vastgelegd:

- de hoogte van de bijdrage kostenverhaal die de initiatiefnemer aan de gemeenten moet betalen,
- de wijze van betalen,
- de wijze van verantwoording.

De anterieure overeenkomst wordt afgesloten op basis van het Ontwikkelingsplan van het initiatief en de model-Anterieure Overeenkomst. Het is de overeenkomst die met elke initiatiefnemer apart wordt afgesloten. Indien de initiatiefnemer de voorkeur geeft aan een koopovereenkomst met een prijs waarin de verhaalkosten zijn inbegrepen wenst aan te gaan, wordt dit op dat moment gefaciliteerd.

Deze constellatie van afspraken en modelovereenkomsten maakt het mogelijk tot feitelijke facilitering van initiatieven/initiatiefnemers over te gaan.

## Waarom wordt dit besluit aan de gemeenteraad voorgelegd?

De besluiten worden aan de Raad voorgelegd, omdat zij daartoe bevoegd is.

### **1. Toestemming te verlenen aan het college tot het aangaan van de Gemeenschappelijke Regeling Gebiedsontwikkeling Oosterwold**

In het faciliteren van initiatieven staat de Gebiedsregisseur centraal en is aanspreekpunt voor de initiatiefnemers. In de Gemeenschappelijke Regeling Gebiedsinrichting Oosterwold (GRGO) maken Almere en Zeewolde afspraken over het op gelijke wijze overdragen van taken van de gemeente Almere en Zeewolde aan de gebiedsregisseur. In deze gemeenschappelijke regeling worden taken van Zeewolde overgedragen aan Almere, onder de voorwaarde dat de gemeente Almere dezelfde taken ook zal mandateren aan de gebiedsregisseur. Afgesproken is dat de constructie van gemeenschappelijke regeling organisch kan meegroeien met de aanpak van Oosterwold. Bij aanvang zal alleen sprake zijn van het overdragen van de taak van het sluiten van Anterieure Overeenkomsten en het behandelen van WOB-en WBP-verzoeken van Zeewolde aan Almere. Op termijn is het mogelijk dat Almere meerdere taken en bevoegdheden van Zeewolde gaat overnemen. Indien dit aan de orde is, zal dit aan de gemeenteraad worden voorgelegd. In de Aanvullende Overeenkomst bij deze regeling committeert het RVOB zich aan een aantal afspraken uit deze overeenkomst, die met name het financiële kader en de rol van het Bestuurlijk Overleg betreft.



# Voorstel aan de gemeenteraad

---

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer: **RV-47/ 2014**

Procedure:  
Carrousel: 3 juli 2014

## *Gebiedsregisseur en mandatering*

In de GRBO is opgenomen om de gebiedsregisseur (binnen het kader van de Intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold) de gestelde mandaten te geven zodat initiatieven zowel in Almere als in Zeewolde feitelijk kunnen worden gefaciliteerd. De organisatie krijgt daarmee een vorm die de duurzame samenwerking bestendig, waarbij door de gezamenlijke bestuurlijke sturing, de gezamenlijke doelstelling van de gebiedsontwikkeling wordt geborgd.

De bestuurlijke sturing van de gebiedsregisseur verloopt via het Bestuurlijk Overleg Oosterwold en het Intergemeentelijk Overleg Oosterwold. Hierin komen gezamenlijk op te stellen of bij te stellen mandaten, kaderstelling en inhoudelijke besluitvorming aan de orde.

De uitvoeringsorganisatie is ondergebracht (middels de GR) bij de gemeente Almere die als Centrumgemeente fungeert, en daarmee de uitvoeringsorganisatie faciliteert.

De vergunningaanvraag verloopt via de procedures van de desbetreffende gemeente.

In de Gemeenschappelijke Regeling Gebiedsinrichting Oosterwold en bijbehorend mandaat en de aanvullende overeenkomst is geregeld dat de Gebiedsregisseur Oosterwold door Almere en Zeewolde gemandateerd is om anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers te sluiten.

De gebiedsregisseur krijgt de volgende bevoegdheden en verantwoordelijkheden:

- Geeft leiding aan de uitvoeringsorganisatie;
- Voorzitter van het verkoopoverleg die de gebiedsontwikkeling faciliteert en monitort;
- Faciliteren van initiatieven/samenbrengen van initiatiefnemers;
- Marketing Oosterwold;
- Betrekken van marktpartijen en kennisinstituten;
- Financieel, procesmatig en inhoudelijk de projectverantwoording;
- Artikel 8-4 van de samenwerkingsovereenkomst regelt bijvoorbeeld dat de gebiedsregisseur twee keer per jaar een overzicht maakt van de verkooptransacties, onderhanden zijnde initiatieven en dergelijke. De informatie wordt aangeboden aan het bestuurlijk overleg.
- Coördinatie van het opstellen van ruimtelijke plannen;
- Begeleiding van omgevingsvergunningsprocedures van initiatiefnemers;
- Opstellen van anterieure overeenkomsten met betrekking tot kostenverhaal;
- Aangaan en ondertekenen van deze overeenkomsten;
- Afhandeling van WOB verzoeken en verzoeken in het kader van de wet bescherming persoonsgegevens en het afhandelen van bezwaarschriften.

## *Aanvullende overeenkomst*

De aanvullende overeenkomst is een overeenkomst tussen Rijk (Rijksvastgoedbedrijf - RVOB), Almere en Zeewolde. In deze overeenkomst worden enkele zaken geregeld, die ook in de gemeenschappelijke regeling zijn geregeld. Omdat deze echter ook het Rijk raken, wordt het Rijk gevraagd deze afspraken mede te ondertekenen. Het betreft de volgende onderwerpen:

## *Artikel 4 gemeenschappelijke regeling inzake intergemeentelijk overleg*

Er is een intergemeentelijk overleg. Hierin zitten de gemeente Zeewolde en Almere, maar daarbij kunnen ook het Rijk, het waterschap en de provincie worden uitgenodigd. Het overleg komt minimaal twee keer per jaar bijeen en bespreekt daarbij:

- De begroting en jaarrekening inzake de gebiedsontwikkeling Oosterwold
- De voortgang van de gebiedsontwikkeling en inrichting
- De kosten ontwikkeling en het kostenverhaal
- De evaluatie

## *Artikel 6 gemeenschappelijke regeling inzake de financiën*

---

Gemeente Almere



# Voorstel aan de gemeenteraad

---

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer: **RV-47/ 2014**

- De kosten van de gemeenschappelijke regeling worden terugverdiend uit kostenverhaal
- Gemeenten en Rijk stellen jaarlijks budget beschikbaar aan de gebiedsontwikkeling, zolang er nog onvoldoende middelen uit kostenverhaal zijn binnengekomen voor een budgetneutrale exploitatie van proces en organisatiekosten;
- Rijk, Almere en Zeewolde nemen elk 33% van de kosten voor hun rekening
- Almere voert de administratie
- Via het intergemeentelijk overleg wordt hierover verantwoording afgelegd.

Procedure:  
Carrousel: 3 juli 2014

Het College heeft inmiddels op 3 juni jl. ingestemd met de Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Rijksgronden Oosterwold en de Modelovereenkomst Anterieure Overeenkomst Oosterwold. Na toestemming met de Gemeenschappelijke Regeling kan gestart worden met het faciliteren van de initiatieven.

## **2. Kennis te nemen dat voor initiatieven in Oosterwold op RVOB-grond sprake is van doorlevering van de gronden van het RVOB via de gemeente.**

Voor Oosterwold hanteren we het uitgangspunt dat de Baten voor de Kosten uitgaan. Dit betekent een aanzienlijke vermindering van het risico ten opzichte van hoe in het verleden grondexploitaties zijn gestart. Hierbij werd het uitgangspunt gehanteerd dat juist forse voorinvesteringen nodig zijn, voordat investeren door particulieren of investeerders lucratief werd. In Oosterwold is sprake van een nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling (organisch).

In het raadsvoorstel Kostenverhaal (dec. 2013) constateerden we: *“Bij risicodragende grondproductie door de gemeente vormt de verkoop van gronden de basis voor gemeenten om hun kosten te dekken. Deze basis ontbreekt in Oosterwold, omdat de gemeente nauwelijks grondpositie heeft.”* Bij levering via een AB-BC constructie is de gemeente een split-second eigenaar van de grond. Op basis van dit korte eigendom, is in formele zin sprake van actief grondbeleid. Het principe “Baten voor de Kosten” blijft onverkort van kracht, naast de voorwaarden die die in de samenwerkingsovereenkomst zijn opgenomen. (doorlevering split-second, levering AB als BC zeker is en levering AB=levering BC). De risicoreductie ten opzichte van gangbare actieve grondexploitaties blijft daarmee onverkort van kracht.

In het Raadsbesluit Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold hebben wij gesteld dat de structuurvisie in strijd is met de Kadernota Grondbeleid. Deze kadernota “gaat uit van actief grondbeleid, terwijl de structuurvisie uitgaat van organische ontwikkeling en passief grondbeleid. Bij actief grondbeleid gedraagt de overheid zich als marktpartij, dus koopt zelf de grond, maakt die bouwrijp en verkoopt of gebruikt deze weer. De tegenhanger van actief grondbeleid is passief. Er is sprake van passief grondbeleid als de overheid de aankoop en exploitatie van grond over laat aan private partijen. In dat geval beperkt de overheid zich tot het stellen van kaders waarbinnen activiteiten van de private partijen vorm kunnen krijgen. Het uitgangspunt voor Oosterwold is derhalve passief grondbeleid. Indien de gemeente echter (substantieel) financieel voordeel zou kunnen krijgen van een actieve grondbeleidpositie zal dit separaat aan u worden voorvoorgelegd.” (RV Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold)

Op basis van dit kortdurende eigendom dat de gemeente heeft bij de AB-BC levering voor gronden van het RVOB, is in formele zin sprake van actieve grondproductie. Het principe “Baten voor de Kosten” blijft onverkort van kracht, naast de voorwaarden die zijn opgenomen. (doorlevering split-second, levering AB als BC zeker is en levering AB =levering BC). De financiële risicoreductie ten opzichte van gangbare actieve grondproducties blijft daarmee onverkort van kracht.

Wij stellen u hiermee in kennis van deze beslissing om tot AB-BC levering over te gaan.



# Voorstel aan de gemeenteraad

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer: **RV-47/ 2014**

## Wat is het doel en het beoogd effect van het voorgesteld besluit?

Door voorgesteld besluit wordt het mogelijk initiatieven te faciliteren conform de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold. Het is mogelijk om tot concrete afspraken met de initiatiefnemers te komen en de gebiedsregisseur hiertoe te machtigen. Door het faciliteren van de verkopen van de grond in Oosterwold worden inkomsten voor het Fonds Verstedelijking Almere gerealiseerd.

Procedure:  
Carrousel: 3 juli 2014

## Wanneer wordt het besluit van de gemeenteraad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de gemeenteraad daarover gerapporteerd?

Met het toestemmen door uw Raad en die van Zeewolde wordt de Gemeenschappelijke Regeling van kracht. Conform de richtlijnen Verbonden Partijen wordt u over de voortgang gerapporteerd van de Gemeenschappelijke Regeling. Via het MPGA wordt aan u gerapporteerd over de gebiedsontwikkeling.

## Wat zijn de consequenties van dit besluit voor inwoners/organisaties in de stad of andere derden? Is of wordt hieraan in het kader van een participatietraject aandacht besteed?

Door het aangaan van deze Gemeenschappelijke Regeling wordt het mogelijk dat de gebiedsregisseur ook initiatieven – op basis van het uitgangspunt van eenheid van beleid voor beide gemeentelijke grondgebieden - te faciliteren in het Zeewoldse deel van Oosterwold.

## Welke financiële middelen zijn met dit besluit gemoeid?

In de uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0 is afgesproken dat de opbrengsten van 7000 standaardkavels in Oosterwold aan het Fonds Verstedelijking Almere worden toegevoegd. Het gaat hierbij om een de geraamde dotatie van € 130 mln gedurende de ontwikkelingsperiode van Oosterwold.

Door het instellen van de GR is het nu mogelijk om voor het gehele gebied Oosterwold initiatieven door de gebiedsregisseur te kunnen laten faciliteren en de kosten te kunnen verhalen.

## Beschrijf de alternatieven om het doel te bereiken.

De gemeenten Almere en Zeewolde hadden de ontwikkeling van Oosterwold ieder voor zich kunnen oppakken. Hierdoor is er geen sprake van afstemming en geen doorgaande ontwikkeling. Bovendien brengt dit de voeding van de rijksmiddelen aan het Fonds Verstedelijking Almere in het geding.

## Bijlagen

- Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Rijksgronden Oosterwold en bijlagen bij overeenkomst
- Gemeenschappelijke Regeling Gebiedsinrichting Oosterwold, aanvullende overeenkomst (sideletter) en mandaatbesluit
- Modelovereenkomst Anterieure Overeenkomst Oosterwold en bijlagen bij Anterieure Overeenkomst
- Kostenverhaal in Oosterwold; notitie over werking, bedrijfsvoering en juridische aspecten



# Voorstel aan de gemeenteraad

---

Invullen door raadsgriffie

RV-nummer: **RV-47/ 2014**

## Achterliggende stukken

- Collegevoorstel 'Overeenkomsten Oosterwold' en besluit d.d. 3 juni 2014
- Ontwikkelingsstrategie Oosterwold: Land-Goed voor Initiatieven
- Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold

Procedure:

Carrousel: 3 juli 2014



# Raadsbesluit

---

Invullen door raadsgriffie

## Onderwerp

Gemeenschappelijke Regeling Oosterwold

RV-nummer: **RV-47/ 2014**

## De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

## Besluit:

1. Toestemming te verlenen aan het college tot het aangaan van de Gemeenschappelijke Regeling Gebiedsontwikkeling Oosterwold
2. Kennis te nemen dat voor initiatieven in Oosterwold op RVOB-grond sprake is van doorlevering van de gronden van het RVOB via de gemeente.

Almere,

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

J.D. Pruijm

A. Jorritsma - Lebbink

---

Gemeente Almere

