

**Uw idee:** **Oosterwold, walhalla voor projectontwikkelaars ?**

**Onderwerp:** **Quick scan naar de rol van projectontwikkelaars in Oosterwold en de risico's in termen van effect op de verkoopbaarheid in andere gebieden.**

**Korte omschrijving**

De opbouw van de prijsstelling van de kavels in de verschillende wijken in Almere is door de ontwikkeling van Oosterwold ondoorzichtig geworden. Wij willen dat de kavelprijs wordt opgebouwd uit een set van vergelijkbare parameters zodat potentiële kopers (en verkopers van bestaande huizen) begrijpen wat het verschil is tussen een kavel in de ene wijk en in de andere.

Parameters van de grondprijzen in Oosterwold moeten in overeenstemming worden gebracht met de parameters van de grondprijzen in andere gebieden in Almere (roodkavelprijs, te bebouwen oppervlak, moet vergelijkbaar zijn met andere roodkavels en dat geldt ook voor groen/blauwkavels).

Projectontwikkelaars/ handige jongens spelen in op de behoefte van ontzorgd wonen en dat voor een relatief laag tarief. Zij ontwikkelen complete concepten en bieden kopers voor een fractie van de prijzen een grote kavel aan in Oosterwold inclusief het beheer van de stadslandbouwkavel. De winst gaat naar de projectontwikkelaars/handige jongens en komt niet ten goede aan de gemeenschap. Bovendien dreigt het publieke deel van het gebied ontoegankelijk te worden door de positionering van de huizen op de kavel. Het ontwerp van een aantal projectontwikkelaars is een gesloten groep van huizen met een gesloten buitenerafscheiding en een aaneenschakeling van huizen.

**Achtergrondinformatie**

De huizen- en grondverkoop in Almere komt na de crisis te langzaam van de grond en loopt achter bij andere grote gemeenten. De gemeente heeft een half miljard aan leningen uitstaan en is daarmee koploper in gemeenteland. Nijmegen en Westland volgen met respectievelijk 250 en 200 miljoen euro. Almere verwacht de komende twintig jaar geen kopers te vinden voor veertig procent van de huidige gronden en kiest ervoor om van de helft van deze gronden landbouwgrond te maken.

Almere heeft recent 104 miljoen euro afgeboekt op haar grondbezit. Dat kost de gemeente structureel 4,5 miljoen euro aan rente. Inwoners merken het effect omdat de gemeente een bezuinigingsopgave heeft die effect heeft op bijvoorbeeld het beheer en onderhoud van de wijken. En het voorzieningenniveau versobert. Mogelijk is een nieuwe verlaging van grondprijzen noodzakelijk en daarmee dus ook weer een nieuwe bezuinigingsopdracht.

Volgens wethouder Financiën Mark Pol (VVD) zijn al veel maatregelen genomen om het grondbedrijf gezond te maken en is de afboeking de volgende stap. 'We hebben flink geïnvesteerd in gronden en die kunnen we niet op korte termijn verkopen. Het grootste gedeelte van de gronden was bestemd voor bedrijventerreinen, zoals bij de Stichtsekant en De Vaart, en een kleiner deel voor woningbouw, zoals Overgooi. Niet alle gronden worden landbouwgrond. We verwachten een deel nog te verkopen, maar het aanbod is nu te groot' (Binnenlands Bestuur 9-10-2014).

Het idee om de ontwikkeling van Oosterwold op een innovatieve wijze aan te pakken en ruimte te bieden aan individuele en collectieve kopers-initiatieven, ondersteunen wij. Echter de opbouw van de kavelprijs in combinatie met een dubieuze rol van semiprojectontwikkelaars leidt o.i. tot een soort staatssteun aan ontwikkelende partijen. Daar kunnen andere gebieden niet tegenop waardoor letterlijk scheefgroei ontstaat. Dat leidt weer tot noodgrepen voor andere gebiedsontwikkelingen zoals in de voorstellen van de begroting 2016 is te zien.

### **Motivatie**

Belangenvereniging Almere Hout wil graag dat er integraal wordt gekeken naar grondprijzen. Voorkomen moet worden dat de lage kavelprijzen in Oosterwold (een bouwrijpe kavel Oosterwold inclusief alle noodzakelijke voorzieningen kost een kwart van het bedrag dat je elders in de gemeente betaalt leidt tot het stil vallen van de verkoop in andere wijken in Almere. De verkoop van kavels in Oosterwold leidt direct tot het stilvallen van de verkoop van kavels en huizen in Vogelhorst, Nobelhorst en Overgooi. In de laatste vier jaar is er in Vogelhorst 2 geen kavel meer verkocht, in het 2<sup>e</sup> deel van Overgooi staan 4 huizen. Tegelijkertijd zijn er voor vergelijkbare initiatieven in Oosterwold veel aanmeldingen. Dat heeft onmiskenbaar te maken met de prijsstelling van de kavels en de rol van ontwikkelaars die hun kansen zien.

Het is ook vreemd dat in Oosterwold landbouwgrond wordt getransformeerd naar woningbouw terwijl er in andere wijken omdat er niet wordt verkocht, woningbouwgrond wordt getransformeerd tot landbouwgrond.

Ook begrijpen bewoners niet dat er in Vogelhorst kavels worden verkleind terwijl er in Oosterwold juist grote kavels worden aangeboden.

Het is een bekend feit dat het recht voor de conversie van landbouw- naar bouwgrond is voorbehouden aan de overheid – de gemeente Almere in dit geval. Ook is bekend dat met de conversie en de verkoop dan veel geld wordt verdiend. Vroeger kwam een groot deel van deze gelden toe aan de gemeenschap. In het geval van Oosterwold is dat niet het geval, daar gaat de opbrengst naar private partijen, projectontwikkelaars.

### **Het resultaat van de quick scan moet leiden tot:**

- Transparantie over de opbouw van de grondprijzen. Deze moet vergelijkbaar zijn met andere gebieden in Almere. Dit is van belang om misbruik, marktverstoring en het bevoorrechten van partijen te voorkomen.

## Motie onderwerp: Oosterwold, walhalla voor projectontwikkelaars ?

Politieke markt: 12 november 2015

Naar aanleiding van agendapunt Politieke Markt: Raadsvoorstel: Programmabegroting 2016

De raad van de gemeente Almere in vergadering bijeen d.d. 12 november 2015

Onderwerp: **Quick scan naar de rol van projectontwikkelaars in Oosterwold en de risico's in termen van effect op de verkoopbaarheid in andere gebieden.**

De Raad

gehoord de beraadslaging,

**constaterende dat:**

- De ontwikkeling van Oosterwold niet mag leiden tot marktverstoring in andere wijken van Almere,
- De ontwikkeling van Oosterwold niet mag leiden tot het aantasten van het karakter van wijken die nog moeten worden afgebouwd zoals Vogelhorst II, Overgooi en Nobelhorst,
- Er een substantieel financieel risico dreigt als gevolg van een terugtrekkende overheid welke beweging te ver is doorgesloten in de plannen voor Oosterwold,
- Oosterwold toegankelijk en bereikbaar moet blijven voor recreatief gebruik,
- De gemeente Almere een actieve rol heeft bij de overdracht van de grond aan particuliere kopers en de reguliere door de Raad vastgestelde grondprijzen niet worden gehanteerd,
- De ladder van duurzame ontwikkeling blijikbaar is verlaten?

**Is van mening dat:**

- Andersoortige regie noodzakelijk is in Oosterwold omdat met name de rol van projectontwikkelaars bij een groot aantal initiatieven een negatieve invloed heeft op de ontwikkeling van het gedachtegoed van Oosterwold,
- De rol van (semi) projectontwikkelaars nader onderzocht dient te worden,
- De grondprijs in Oosterwold vergelijkbaar moet kunnen zijn met de prijzen van grond in de rest van Almere.

**Roept het college op:**

Om een **Quick scan uit te voeren naar de rol van (semi)projectontwikkelaars in Oosterwold en de risico's in termen van effect op de verkoopbaarheid in andere gebieden door een onafhankelijk onderzoeksbureau;**

**Tegelijkertijd een onderzoek te laten doen naar de grondprijzen (bouwrijp opgeleverd) in Oosterwold ten opzichte van andere ontwikkelingsgebieden in Almere;**

**De oplevering van de quick scan en het onderzoek vóór de behandeling van het omgevingsplan Oosterwold beschikbaar te stellen aan de raad.**

en gaat over tot de orde van de dag.

**Ondertekening en naam:** Belangenvereniging Almere Hout

