

Werkplan 2022

Oosterwold in transitie



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3
Samenvatting werkplan 2022	4
Hoofdstuk 1 Belangrijkste activiteiten per regieteam	6
Hoofdstuk 2 Integrale risicoanalyse en uitwerking in 2022	7
Hoofdstuk 3 Begroting Oosterwold 2022	9
Bijlagen	11
Bijlage 1 Begroting Oosterwold 2022	
Bijlage 2 Meerjarenbegroting 2022-2025	

Voorwoord

2022 is een transitiejaar voor Oosterwold met besluitvorming over de ontwikkelstrategie van deelgebied 2 (voorheen fase 2) en aanpassing van de governance. Een governance die tegemoet komt aan de aandachtspunten uit de evaluatie, het feit dat we ons meer op grondgebied van Zeewolde gaan bewegen en aan de roep van de bewoners om zeggenschap. Parallel aan deze ontwikkelingen loopt de aanpassing van de gebiedsorganisatie en werkprocessen aan de nieuwe opgaven.

Het is ook het jaar van de gemeenteraadsverkiezingen. We zullen nieuwe raadsleden en wethouders moeten introduceren in het bijzondere karakter van Oosterwold. Ook de inwerkingtreding van de Omgevingswet, met name het onderdeel particuliere kwaliteitsborging, vraagt om aandacht.

Het aantal inwoners en bedrijven in deelgebied 1A groeit. Zij ervaren de merites van Oosterwold maar lopen ook tegen zaken aan die anders zijn dan zij verwacht hebben. Sommige van de ambities en spelregels van Oosterwold hebben in de praktijk niet de gewenste effecten of zijn moeilijk realiseerbaar. Kritische bewoners vragen om een actieve rol van het gebiedsteam. We moeten ons steeds afvragen wat past bij de ontwikkelingsfilosofie van Oosterwold en wanneer een actiever handelen van de overheid gepast is.

Alles bij elkaar maakt dat we een uitdagende agenda voor 2022 hebben.

Samenvatting werkplan 2022

Dit werkplan is ingericht naar de vier regieteams die we in 2021 hebben ingesteld:

- Regieteam deelgebied 1
- Regieteam deelgebied 2
- Regieteam Infrastructuur
- Regieteam governance
- Daarnaast is er een staf bedrijfsvoering.

Deze teams werken op hoofdlijnen aan de volgende werkzaamheden:

- 1. Beheer van deelgebied 1A;** 1.250 huizen worden bewoond, x-aantal zijn in voorbereiding. Er wordt geleefd én gebouwd én weer verbouwd. Samen met bewoners en het Bewonersplatform verder vormgeven van uitvoering, beheer en samenlevingsopbouw.

Majeure onderwerpen zijn:

- Begeleiding verbeterplannen afvalwater en aanleg riool plus tijdelijke decentrale zuivering.
- Pilot verbindingsroutes (doorwaardbare zones).
- Archeologische vindplaatsen; kaders opstellen met RVB en bewoners over grondprijs en inrichting ervan.
- Ondersteuning kavelwegverenigingen en diverse werkgroepen.
- Vergunningverlening (eerste aanvragen én vele revisies).
- Toezicht en handhaving; waarop gaan we handhaven?
- Aanpak resterende percelen.
- Botsingen tussen individuele bewoners onderling, met kavelwegverenigingen en gemeente, vragen veel tijd en energie. Zoeken naar de rol van de gemeente hierin.

- 2. Plan van aanpak deelgebied 1B;** de helft van het gebied is van RVB, de andere helft van marktpartijen.

- Aanpassing spelregels Oosterwold gezien de ervaringen en lessen uit 1A
- Afspraken met ontwikkelende partijen over programma en inpassing in ontwikkelingsfilosofie Oosterwold.
- Voorbereiden uitgifte kavels RVB in 2023 en aanleg infrastructuur en riool.
- Riool aanleggen en decentrale waterzuivering.
- Inspanning plegen om betaalbaar wonen te realiseren.
- Wat willen we met blauwe zone; in overleg met economische zaken profilering bedrijven onderzoeken.
- Hoe ontwikkelt de geluidshinder van windturbines zich?

- 3. Ontwikkelstrategie uitwerken voor deelgebied 2**

- Basis voor de ontwikkelstrategie zijn de besluiten van de gemeenteraden van Almere en Zeewolde om de ambitie ten aanzien van organische gebiedsontwikkeling voort te zetten, de uitwerking van een aantal beleidsmatige opdrachten (betaalbaar wonen, clustering, stadslandbouw etc.)
- Een ruimtelijke verkenning, een grondstrategie (RVB).
- Lessen uit deelgebied 1 en nieuwe ontwikkelingen op regionaal en rijksniveau (zie windturbines, datacenter, druk op woningmarkt).
- Mogelijk ook inbreng waterschap over bodemdaling en water als ordenend principe voor gebiedsontwikkeling.
- Overleg starten met grondeigenaren, marktpartijen.

Naast deze geografische aanvliegroute werken we een voorstel uit voor de besturing en aansturing (governance) van Oosterwold. Ook dit voorstel kent verschillende onderdelen:

4. Governance overall

- Een raamwerk neerzetten voor alle deelgebieden over grond- en ontwikkelstrategie, juridisch planologisch kader en kostenverhaal. Inpassing in Metropoolregio Amsterdam-context.
- Actualiseren Gemeenschappelijke Regeling met speciale aandacht voor rolverdeling Almere en Zeewolde in deelgebied 2, rol waterschap Zuiderzeeland en mandatering aan gebiedsorganisatie.

5. Governance van deelgebieden

- Op te bouwen vanuit verantwoordelijkheden en eigenaarschap grond en opstallen. Dit betekent per deelgebied een ander partnership.

6. Bijzondere aandacht positionering bewoners.

- Doorzetten van de themawerkgroepen met bewoners en helderheid verschaffen over doelen, doorlooptijden, rol gebiedsorganisatie en status eindproduct.
- Zeggenschap. Wat is de invloed van bewoners in 1A en in de andere deelgebieden? Bij dit voorstel de bouwstenen van Platform, Ombudsman, evaluatie community building Nio meenemen als input.

7. Actualisering van het kostenverhaal

- Met de bijzondere afspraken van Almere en initiatiefnemers en tussen RVB en gemeente Almere over de rijksbijdrage aan het verstedelijkingsprogramma van Almere.
- Financieringssystematiek deelgebied 2?

8. Bestuur en besluitvormingsproces

- Introduceren nieuwe gemeentebestuurders in ontwikkelfilosofie Oosterwold.
- Voorbereiden besluitvorming bovenstaande voorstellen ontwikkelstrategie, governance, uitwerkingsopdrachten. (Bestuurlijk Overleg Oosterwold, gemeenteraden Almere en Zeewolde, idem colleges)

9. Ondersteunende werkzaamheden als communicatie, begroting, jaarrekening, aansturing organisatie, overleg ambtelijk opdrachtgever(s), gemeentelijke organisaties.

10. Voorstel voor inrichting gebiedsorganisatie passend bij de verschillende opgaven. Besluit voorleggen over de kerntaken van de gebiedsorganisatie versus de gemeenten. Ontwikkelen én beheren? Of focus op ontwikkelen?

Hoofdstuk 1 Belangrijkste activiteiten per regieteam

Voor alle regieteams - Deelgebied 1, Deelgebied 2, Infrastructuur, Governance (en Staf bedrijfsvoering) - zijn de belangrijkste activiteiten voor 2022 benoemd, besproken en akkoord bevonden in het Ambtelijk Overleg van 16 november 2021. In het kader van sturen op hoofdlijnen hebben we de gedetailleerde lijst achterwege gelaten in deze versie voor bestuurders.

Hoofdstuk 2 Integrale risicoanalyse en uitwerking in 2022

De risico's voor Oosterwold worden jaarlijks besproken met de partners. Het MT Oosterwold heeft een voorzet gedaan van de belangrijkste risico's voor komend jaar. Op 5 oktober hebben de partners een aantal risico's toegevoegd, deze lijst is vervolgens besproken en gewogen. Veel risico's zijn getackeld, hieronder staat een lijst van de 13 benoemde top risico's. Elk risico staat kort omschreven en voorzien van een aanpak die verwijst naar een activiteit uit hoofdstuk 1.

Nr.	Risico	Omschrijving risico	Aanpak risico 2020-2021
5	Onduidelijke rol en verantwoordelijkheden gemeente	Waardoor er veel discussie ontstaat over onder andere de rechtsgeldigheid van besluiten.	Een heldere governance. Activiteiten: 1.4.1 Governance overall 1.4.2 Governance van deelgebieden: 1.4.6 Governance uitwerking overleg bewoners: voorbereiding
10	Gebrek aan sociale voorzieningen	De kans bestaat dat de huisartsenzorg, sportvoorzieningen, scholen, etc. onvoldoende / niet tijdig van de grond komen dan wel op onlogische plekken worden gerealiseerd.	De gemeente Almere werkt in overleg met gebiedsorganisatie aan een voorzieningenaanpak. Activiteiten: 1.3.1 Uitgifteplan (resterende) percelen 1A, 1.2.5 Ontwikkelstrategie 1.1.5 Vestiging bijzondere gemeentevoorzieningen 1.2.4 Specifieke functies
16	Plankosten i.r.t. nacalculatie	Door hogere plankosten dan oorspronkelijk geraamd als gevolg van meer/ander werk dan voorzien, is de ongewenste situatie dat we voor de plankosten 'lenen' uit het budget voor voorzieningen. Waardoor er geen geld beschikbaar is voor voorzieningen of terugbetaling als niet alle voorzieningen gerealiseerd worden.	Uitgaven voorzieningen en plankosten apart in beeld brengen. Blijven monitoren. Kritisch op plankosten (rol gebiedsorganisatie). Activiteiten: 1.4.4 Kostenverhaal Oosterwold
18	Continuïteit ontwikkelingsfilosofie	Door grote druk op de woningmarkt, negatieve publiciteit, doordat eindbeeld en fasering niet vooraf zijn vastgelegd en het financiële plaatje continu in beweging is, door gemeenteraadsverkiezingen die kunnen leiden tot een andere raad, college en koers, bestaat de kans dat ambities van Oosterwold die bij uitstek een lange adem vergen niet worden gerealiseerd.	Uitwerking governance en ontwikkelstrategie. Activiteiten: 1.2.5. Ontwikkelstrategie 1b en 2 1.4.2 Governance van deelgebieden: 1.4.6. Uitwerking overleg bewoners

29	Beschikbaarheid grond	Niet alle gronden zijn direct beschikbaar. Hierdoor bestaat de kans dat er binnen Oosterwold onvoldoende gronden vrij beschikbaar zijn en komen voor ontwikkeling van woningen, de kosten van Oosterwold over een veel kleinere groep moeten worden verdeeld en voorzieningen niet tot stand komen.	Het RVB voert gesprekken met agrariërs over vrijwillige verplaatsingen naar vrijkomende locaties elders in de provincie. Ook werken we aan een grondstrategie voor fase 1B en fase 2. Activiteiten: 1.1.4 Ontwikkeling 1B 1.2.1 Grond en condities
40	Waterkwaliteit	Door onvoldoende werkende IBA's verslechtert de waterkwaliteit in de metingen van het waterschap.	Vanaf de nulmeting in augustus 2021 hebben initiatiefnemers 2 jaar de tijd om IBA's te verbeteren . Planning aanleg riolering onder polderwegen als terugvaloptie Communicatie naar bewoners Activiteiten: 1.3.9 Aanleg hoofdriolering 1A en 1B 1.3.10 Aanbesteding / realisatie lokale pilot zuivering 1.3.13 Werkgroepen water 1.3.14 Waterlab 1 en 2 1.3.21 Verbeterplannen IBA's deelgebied 1A
51	Verwatering ontwikkelingsfilosofie bij bewoners	Door druk op de woningmarkt komen initiatiefnemers niet voor de ambities van Oosterwold naar het gebied. De ongewenste situatie is dat de doelgroep initiatiefnemers verandert en meer mensen trekt die zich niet gebonden voelen aan de zes ambities.	Communicatie handboek, de ontwikkelingsfilosofie is expliciet onderdeel ontwikkelstrategie. Zie ook risico 18. Activiteiten: 1.2.5. Ontwikkelstrategie 1.4.6 Governance uitwerking overleg bewoners: voorbereiding 1.5.7 Communicatie en participatie
58	Niet realiseren betaalbare woningbouw	Doordat is afgesproken marktconform te taxeren, is het gewenst om te kijken naar feitelijk gerealiseerd programma. Een grondprijs gebaseerd op het feitelijk gerealiseerde programma maakt realisatie van gedifferentieerd (goedkoper) programma steeds moeilijker.	Onderzoek naar aanpassing condities om betaalbaar wonen mogelijk te maken in deel 1 en 2. Activiteiten: 1.1.7 Betaalbare woningbouw 1.2.2. Ontwerpend ruimtelijk onderzoek 1.2.4 Specifieke functies
59	Beheerfase	Doordat de opdracht nu anders is dan oorspronkelijk is begroot en doordat geen gelden voor de beheerfase zijn begroot is de verantwoordelijkheid en financiering beheerfase onduidelijk. Het risico is dat de gebiedsorganisatie betrokken is/wordt bij vraagstukken die thuishoren in de beheerfase.	Overdrachtsmoment staande organisatie Communicatie. Activiteiten: 1.1.6 Beheerfase 1.3.19 Van ontwikkelfase naar beheerfase 1.4.2 Governance van deelgebieden

61	Verzuring tussen overheid en initiatiefnemers	De verharding van de maatschappij en mondige initiatiefnemers kan leiden tot toename van het aantal juridische procedures, waardoor een verzuring van de verhoudingen optreedt	Juridificering voorkomen door in overleg te gaan. Zie ook risico 18 en 51. Activiteiten: 1.4.3 Zeggenschap en verantwoordelijkheid bewoners deelgebied 1A. 1.4.6 Governance uitwerking overleg bewoners: voorbereiding Verwijzing ontwikkelingsfilosofie
62	Uitstel fase 2	Door latere besluitvorming deel 2 bestaat het risico van stagnatie gronduitgifte.	Transparant zijn over de consequenties van uitstel en die betrekken bij voorstellen over openstelling deel 2. Continuïteit uitgifte. Activiteiten: 1.2.5 Ontwikkelstrategie 1.2.6 Voorstel bestuurlijk overleg (Raadsvoorstel besluitvorming deelgebied 2)
65	Decentrale zuivering	De marktconsultatie levert niet de decentrale zuivering op die aan de criteria voldoet.	Z.s.m. marktconsultatie. Vangnet is centrale zuivering. Activiteiten: 1.3.10 Aanbesteding / realisatie lokale pilot zuivering 1.3.11 Voorbereiding transportriool AWZI
69	Gebiedsteam kan het werk niet aan	Doordat de gebiedsorganisatie meer te doen heeft dan oorspronkelijk gepland en doordat er geen grip is op de planning bestaat het risico dat afspraken en verwachtingen niet kunnen worden waargemaakt.	Kritischer zijn op wat we wel en niet doen. Efficiënt werken, meer inhuur, opschorting besluitvorming. Activiteiten: 1.5.1 HR-taken 1.5.6 Werkplan

Hoofdstuk 3 Begroting Oosterwold 2022

Oosterwold ontvangt inkomsten uit de exploitatiebijdragen. Deze worden door initiatiefnemers betaald bij het sluiten van een anterieure overeenkomst. Zonder deze overeenkomst wordt er geen grond geleverd. Ook met initiatiefnemers met een grondpositie (ontwikkelaars) is het anterieur verhalen van kosten uitgangspunt. Mochten we hier niet in slagen dan moet een exploitatieplan worden opgesteld. De exploitatiebijdragen landen in de voorziening kostenverhaal. Het Bestuurlijk Overleg stelt jaarlijks een jaarbegroting (bijlage 1) vast en neemt kennis van de meerjarenbegroting 2022-2025 (bijlage 2). Uitgangspunt daarbij is: geen uitgaven als er niet eerst inkomsten zijn. Dat houdt ons financieel stabiel.

Via een jaarrapportage legt de gebiedsorganisatie verantwoording af over de uitgevoerde werkzaamheden. Het is belangrijk een lijn naar de gemeente Almere te hebben. De voorziening kostenverhaal is namelijk als vreemd vermogen opgenomen in de programmabegroting en jaarrekening van de gemeente Almere. Daarnaast leveren we prognoses voor grondopbrengsten aan bij Almere 2.0, zodat Almere 2.0 de verwachte inkomsten in het Fonds Verstedelijking Almere (FVA) kan opnemen. De meerjarenbegroting 2022-2025 is een financiële duiding van de opbrengsten, de kosten en de (terugbetaling) voorfinanciering overheden.

De afgelopen jaren waren de inkomsten uit exploitatiebijdragen hoog. Bij de financiën van Oosterwold past ook een kanttekening: de plankosten zijn relatief hoog en dat blijft ook in 2022 het geval. Dit heeft onder andere te maken met de voorbereidingen voor de tweede fase van Oosterwold, maar ook met werkzaamheden van de gebiedsorganisatie waarmee in de oorspronkelijke opzet van Oosterwold geen rekening was gehouden. In lijn met de oorspronkelijke uitgangspunten van de exploitatiebegroting worden de verkoopkosten ten laste van de grondopbrengsten gebracht.

Financiële activiteiten 2022

In 2022 gaan we door met de verkoop van de nog beschikbare percelen in fase 1A en bereiden we ons voor op de start van de uitgifte van de nieuwe percelen in fase 1B. Daarnaast zijn de eerste gronden van ontwikkelaars in deelgebied 1B in ontwikkeling gekomen, waarmee de inkomsten uit exploitatiebijdragen de komende jaren zullen doorlopen.

We geven uitvoering aan de uitwerkingsopdrachten die op basis van de evaluatie zijn vastgesteld. Hiermee bereiden we ons voor op een voorstel over de openingsdatum van een tweede fase van Oosterwold. Deze uitwerkingen zijn net als de uitwerkingen in het dossier afvalwater van grote invloed op de financiën in Oosterwold.

In 2020 zijn we gestart met de eerste grote investeringen in de wegenstructuur van Oosterwold, dit loopt in 2022 door. Deze investeringen kunnen worden betaald uit de flinke reserve die we de afgelopen jaren hebben opgebouwd in de voorziening kostenverhaal.

Wat kan ten laste van de exploitatiebegroting Oosterwold?

Met enige regelmaat krijgt de gebiedsorganisatie verzoeken om kosten die partners maken ten laste te mogen brengen van de exploitatiebegroting Oosterwold. De gebiedsorganisatie wil hier op een transparante wijze mee omgaan: besluiten over deze verzoeken worden voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg.

Bijlagen

Bijlage 1 Begroting Oosterwold 2022

Bijlage 2 Meerjarenbegroting 2022-2025