



Rijksbrede Benchmark Groep

---

## ***Inschrijving RBB-AWARD 2018***

**Organisatie: Rijksvastgoedbedrijf**

**Contactpersonen voor de RBB over deze good practice:**

**Gerard Slingerland, mobiel: 06-52595155**

**[gerard.slingerland@rijksoverheid.nl](mailto:gerard.slingerland@rijksoverheid.nl)**

**Anneloes van Boxtel, mobiel 06-50768471**

**[anneloes.vanboxtel@rijksoverheid.nl](mailto:anneloes.vanboxtel@rijksoverheid.nl)**

**Akkoord lid Raad van Participanten RBB Groep: Jürgen Jongkind**

**Doel : Inspireren: Loslaten doen we samen, het kost moeite maar levert ook veel op**

### **Titel good practice: Almere Oosterwold**

**Sinds wanneer wordt ermee gewerkt/toegepast?:**

**In 2014 is de eerste initiatiefnemer gaan bouwen in Oosterwold**

#### **1. Wat houdt de good practice in?**

De good practice houdt in dat er een strategie is van minimale betrokkenheid en minimale financiële verantwoordelijkheid van overheden (risico's). Geen planning op kavelniveau, geen aanleg van infrastructuur onder en boven grond door de gemeente, geen gebiedsdekkende invulling, geen grondexploitatie en geen bouwrijp maken van gronden. Gemeenten Almere en Zeewolde en het vml. RVOB, thans RVB, zijn in 2009 gestart met het uitwerken van een strategie voor organische gebiedsontwikkeling (43 km<sup>2</sup>, 15.000 woningen en veel natuur en landbouw). De uitgangspunten van deze bijzondere gebiedsontwikkeling hielden verband met de crisis in de woningmarkt (gemeenten moesten in die jaren ca. 10 miljard afboeken op hun grondbezit). De resultaten zijn beter in financiële zin en in termen van duurzaamheid, samenlevingsopbouw en woon- en leefgenot. Het RVB is in eerste instantie betrokken vanuit kennis van (businesscases) gebiedsontwikkeling en als vooruitgeschoven partner van het Rijk in de regio. Sinds 2014 is het aspect grondverkoop belangrijk voor de operationele betrokkenheid. Het Rijk bezit namelijk de helft van het grondgebied.

**2. Hoe werkt de good practice?**

Er is een bestuurlijke samenwerking, gedragen door een bredere Rijksstructuurvisie en daarop geënte overeenkomsten. Specifiek voor Oosterwold zijn er nadere samenwerkingsovereenkomsten gemaakt. Naast de drie genoemde partijen zijn de provincie Flevoland en het waterschap Zuiderzeeland toegetreten tot de bestuurlijke samenwerking. De good practice levert veel (on)verwachte kennis op en dient als voorbeeld (living lab) voor gebieds- en locatieontwikkeling elders. Zie onder 4 toegevoegde waarde. Het loslaten van verantwoordelijkheden door betrokken partijen kost veel moeite. De bestuurlijke samenwerking zorgt voor een stabiele uitwerking van strategie en operationalisering.

**3. Geef een voorbeeld van de werking van de good practice.**

In de uitvoering betekent het dat een geïnteresseerde, initiatiefnemer genoemd, aanwijst waar hij welke invulling van woningen, bedrijfsgebouwen, landschap en wegen wil doen en dient hij vervolgens de vergunningaanvraag in. De initiatiefnemer is de toekomstige bewoner of een groep toekomstige bewoners, maar kan ook het bedrijf zijn dat zich wil vestigen in het gebied. Op het moment dat de initiatiefnemer een vergunning heeft, kan hij de grond kopen. Dit kopen geldt voor overheidsgronden. Belangrijk is dat de gemeente(n) geen grond opkopen en via publiekrechtelijke weg afdwingen dat openbaar groen, wegen en verkaveling worden geregeld door initiatiefnemers. Dit betekent dat gemeenten geen risico's van waardedaling lopen op grondaankopen. In de traditionele grondexploitatie worden gronden opgekocht door gemeenten en nadat ze bouwrijp zijn gemaakt, beschikbaar gesteld aan ontwikkelaars, corporaties etc. Uiteindelijk is de prijs voor de initiatiefnemer aanzienlijk lager en is de initiatiefnemer vrij om zijn eigen doelen te verwezenlijken.

**4. Beschrijf waarom de good practice voldoet aan onderstaande 4 eisen**

**Origineel**

Nergens in Nederland wordt, zo adaptief gewerkt aan gebiedsontwikkeling. Inmiddels worden wel systemen die hierbij ontstaan elders toegepast. Dit betreft bijv. locatieontwikkelingen, waarbij initiatiefnemers zelf de inrichting mogen bepalen of loftwoningen, al dan niet ontstaan uit pakhuizen, kantoren of industrie.

**Actueel**

Zo actueel dat er wekelijks beleidstoerisme is vanuit Nederlandse gemeenten en buitenland en dat deze ontwikkeling mede drager was van de nominatie voor de Veronica Rudge Green Award 2018 van Harvard University. Vanwege de bijzondere ontwikkeling werd Winny Maas (als architect betrokken bij de ontwikkelstrategie) door Harvard uitgenodigd om een Public College te geven.

**Samenwerking over organisaties heen**

Door betrokkenheid Rijk via Rijksstructuurvisie is samenwerking vanuit Rijkszijde logisch. Dat is bij lokale gebiedsontwikkelingen niet gebruikelijk. Wel is bij gewone lokale ontwikkeling samenwerking, zoals bij Oosterwold, nodig met bijv. waterschap, met gemeenten, soms met beleggers/eigenaren, om tot vernieuwing te komen. Het RVB is door de betrokken beleidsdepartementen gevraagd om als partner op te treden. Bij een aantal andere locale of regionale projecten kan het RVB betrokken zijn

vanwege een herontwikkeling van overtollig vastgoed of ontwikkeling van Rijksgebouwen. De mate van betrokkenheid hangt af van de te bereiken doelen en de noodzaak tot samenwerking.

### **Toegevoegde waarde**

Met de uitgewerkte strategie zijn een aantal effecten gerealiseerd:

- Systeeminnovatie is tot stand gekomen door de overgang van aanzienlijke voorinvesteringen voor grootschalig bouwrijp maken naar het maken van een spaarpot, die gevuld wordt door initiatiefnemers op basis van wettelijke criteria. Hieruit wordt geput zodra investeringen noodzakelijk zijn. Deze praktijk is ook verwerkt in de Omgevingswet.
- Door de omkering van de keten op overheidsgronden ontstaan andere woonvormen waar marktpartijen op kunnen inspelen. Dit gebeurt vooral door entree vanuit sectoren die niet traditioneel betrokken zijn zoals stallenbouwers en bouwmarkten.
- Omdat het doel centraal staat en niet de maatregelen (bv. droge voeten bij extreme regenval die 1x per 100 jaar kan voorkomen) zijn maatregelen genomen die meer lean en mean zijn (d.w.z. goedkoper en in de ogen van de eindgebruiker effectief).
- Op meerdere terreinen worden ook nieuwe ontwikkelingen gestimuleerd: Het gebied is geheel gasloos en er is geen riolering. Dit kan een living lab zijn. Vooral de sanitaire voorzieningen zijn een aandachtspunt waar veel meer innovatie mogelijk is, die toegepast kan worden in krimpgebieden en ontwikkelingslanden.
- Wegen bepalen niet de verkaveling, maar de verkaveling bepaalt de wegen. Voedselproductie (agrarisch) krijgt op veel manieren vorm, waarbij nieuwe economische spelers ontstaan zoals een boomerij (fruitbomen op gronden van derden, die ontzorgd worden en een deel van de productie krijgen).
- Doordat initiatiefnemers vaak toekomstige bewoners zijn sturen zij het gehele ontwikkelproces anders aan. Het gevolg is dat woningen zijn gerealiseerd die veel duurzamer zijn dan de wetgeving eist, en veel duurzamer dan gemiddeld. Ongeveer 94 % van de woningen heeft zonnepanelen, 58% een warmtepomp. Daarbij worden er andere duurzame en/of gerecyclede materialen gebruikt en ontstaan er huizen van oude autobanden, van oude zeecontainers en duurzaam hout.
- De indeling van woningen is meer naar de wens van de eindgebruiker. In een aantal gevallen is de woning een loft, waar verbouwing bij verhuizing niet nodig is. Een eigentijdse combinatie van wonen en werken wordt veel toegepast.
- Er zijn daarnaast ook diverse initiatieven die inspelen op andere systemen zoals de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Denk aan woningen waarbij Ouder(s) medebewoners worden, zorgcollectieven, tiny house farm etc.

### **Toepasbaar bij andere organisaties**

Het systeem is overal toepasbaar waar het gaat om locatieontwikkeling en herontwikkeling. In de route van strategie naar praktijk zullen bijvoorbeeld binnenstedelijk andere keuzen en voorwaarden gelden dan in landelijke gebieden.

Oosterwold laat in de praktijk zien dat burgers veel bereidheid hebben om zaken, die beschouwd worden als taken van de overheid, zelf te organiseren en uit te voeren. Het kan dan gaan om zaken als natuurbeheer, wijkbeheer en duurzaamheid. Maar ook om inrichting en ontwikkeling van deze zaken. Voorbeelden die elders al in de praktijk aanwezig zijn: vrijwilligers die parken of natuur beheren, kavelwegverenigingen, beheer wijkgroen in de vorm van een eigen mandelig gebied (gemeenschappelijk bezit)

Voor de overheid ligt dan een belangrijke taak om ruimte, richting en (financiële) betrokkenheid te tonen. Aangrijpingspunt moet dan vooral de eigen invulling van het initiatief zijn (dus niet het effect in de zin van bezuiniging of marktwerking).

Woonconsumenten blijken zeer verschillende eisen te hebben voor indeling en bouw van woningen. Voorbeelden in Oosterwold laten zien dat minder investeren in woningen ook tot meer consumentenbevrediging kan leiden (zie v.b. loft-woningen, waarbij zonder verbouwingskosten een grote of kleine living, keuken, badkamer of slaapkamer wordt gerealiseerd). Deze kennis kan bv. gebruikt worden bij versnelling van de woningbouw.

Op een iets hoger abstractieniveau kan gesteld worden dat als de overheid taken waarvoor zij verantwoordelijk is, kan loslaten en dat dit tot positieve effecten kan leiden. Er ontstaan nieuwe en eigentijdse invullingen. Dit kan bijvoorbeeld bij natuur- en landschapsontwikkeling en -beheer, de recycling van afvalstoffen, plantsoenbeheer etc.

## **5. Geef in een slotpleidooi aan waarom deze good practice de RBB *Award* 2018 verdient.**

Oosterwold is een living lab van het uit handen nemen van taken die traditioneel bij de overheid liggen. Het blijkt dat het loslaten van verantwoordelijkheden goed kan werken.

Niet de aanbodkant bepaalt het resultaat maar de woonconsument die wordt bediend als vragende partij. Dat levert belangrijke voordelen op voor overheden, zoals minder investeringen en een betere aansluiting van aanbod op vraag en burgers die gelukkiger zijn met hun leefomgeving en woning.