RAADSVOORSTEL

zaaknummer:	1909145
afdelingsnaam:	Leefomgeving
steller:	Annemieke Tempelaars
telefoonnummer	+31356292862
onderwerp:	Wensen en bedenkingen procedure oprichten tijdelijke beheerorganisatie Buurtschap Crailo

Voorstel

1. Geen wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het besluit tot oprichting van een tijdelijke beheerorganisatie als dochter-BV van de GEM Crailo;
2. Geen wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het besluit tot het aangaan van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK);
3. De bestaande beheerbudgetten vanaf 2026 op te hogen met een bedrag van € 33.147,- tot een totaal van € 385.204,- en dit bedrag beschikbaar te stellen voor het Hilversumse deel van buurtschap Crailo, conform de SOK, en dit te verwerken in de Voorjaarsnota 2026.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Besluitvorming raadsvoorstel oprichten tijdelijke beheerorganisatie Buurtschap Crailo		11 februari 2026	11 februari 2026	4 maart 2026

Samenvatting

De gemeenten Laren, Gooise Meren en Hilversum werken samen met de door hen in mei 2018 opgerichte GEM Crailo B.V. aan de ontwikkeling van Buurtschap Crailo.

Het gebied GEM Crailo wordt in fases ontwikkeld. De eerste fase is inmiddels in gebruik genomen. Dat betekent dat er nu behoefte is aan het organiseren van tijdelijk beheer totdat de gehele gebiedsontwikkeling is afgerond. Met dit voorstel wordt dit tijdelijke beheer geborgd.

Om het beheer van het buurtschap, uniform en effectief te organiseren, wordt voorgesteld een tijdelijke beheerorganisatie op te richten als dochter-BV van GEM Crailo. Deze beheerorganisatie zorgt voor het beheer van het gebied volgens uniforme, duurzame ambities zoals vastgesteld in eerdere raadsbesluiten (energie, biodiversiteit, mobiliteit, identiteit). De tijdelijke beheerorganisatie regelt het dagelijks beheer en onderhoud (onder andere openbare verlichting, sport- en speelvoorzieningen en wegenbeheer), afvalinzameling en klachtenafhandeling.

De samenwerkingsovereenkomst (SOK) regelt de afspraken tussen de gemeenten en borgt een efficiënte samenwerking. De beheerorganisatie krijgt een beheersbudget, waarbij Hilversum voor 2026 €33.147 bijdraagt en tot 2031 in totaal €385.204.

De tijdelijke beheerorganisatie wordt operationeel per 1 juli 2026, met een evaluatie gepland in 2029. De gemeenten blijven gezamenlijk verantwoordelijk voor de financiën en het beheer, waarbij risico's en kosten proportioneel worden verdeeld. Het voorstel sluit aan bij de 'Visie op Samenwerking en Governance' van Hilversum en waarborgt het publieke belang en de continuïteit van het beheer.

Inleiding

De gemeenten Laren, Gooise Meren en Hilversum werken samen met de door hen in mei 2018 opgerichte GEM Crailo B.V. aan de ontwikkeling van Buurtschap Crailo.

In dat kader zijn door de gemeenteraad een gezamenlijk ambitiedocument (2017), een stedenbouwkundig- en landschapsplan (2020) en een bestemmingsplan (2021) vastgesteld. Op grond van de besluitvorming richt de ontwikkeling zich op het oprichten van één buurtschap met een eigen identiteit geïnspireerd op de lokale geschiedenis en het aanwezige natuurlijke landschap. Daarbinnen hebben de aan de ontwikkeling te koppelen duurzame ambities die door de drie gemeenteraden in 2020 zijn vastgesteld een belangrijke rol. Van begin af aan is gesteld dat over de ooit getrokken gemeentegrenzen heen moet worden gekeken om de gestelde ambities te kunnen verwezenlijken.

Het gebied GEM Crailo wordt in fases ontwikkeld. De eerste fase is inmiddels in gebruik genomen. Dat betekent dat er nu behoefte is aan het organiseren van tijdelijk beheer totdat de gehele gebiedsontwikkeling is afgerond. De tijdelijke beheerorganisatie zorgt voor het dagelijks beheer en onderhoud (onder andere openbare verlichting, sport- en speelvoorzieningen en wegenbeheer), afvalinzameling en klachtenafhandeling.

Met dit voorstel wordt dit tijdelijke beheer geborgd. Effectief en efficiënt en uniform beheer is wenselijk. Daarom wordt een tijdelijke beheerorganisatie als dochter van de GEM Crailo B.V opgericht.

Probleemstelling/doel

Met dit voorstel komt een effectieve samenwerking tot stand om het beheer van het gezamenlijk ontwikkelde buurtschap Crailo op een efficiënte en doeltreffende wijze te organiseren. Op een wijze die aansluit bij de specifieke duurzame kenmerken die op grond van de raadsbesluiten van 2020 ten grondslag zijn gelegd aan de ontwikkeling van het buurtschap. Door dit, op de kenmerken van de wijk toegesneden, beheer wordt geborgd dat deze duurzame maatregelen in de toekomst voldoende effectief zullen zijn. In Gooise Meren en Laren vindt gelijkluidende besluitvorming plaats.

Argumenten

1.1 Gezamenlijke aanpak leidt tot uniformiteit en borgt de duurzame speerpunten voor de toekomst

Buurtschap Crailo wordt doorsneden door twee gemeentegrenzen, maar wordt op grond van de eerdere raadsbesluiten van de drie gemeenten ontwikkeld tot één buurtschap met eigen unieke kenmerken. De invulling van de duurzame ambities door implementatie van allerlei maatregelen zoals een deelmobiliteitssysteem en maatregelen ten behoeve van de biodiversiteit, gebeurt bij de ontwikkeling voor het gehele buurtschap. Voor een goed en uniform toekomstig functioneren daarvan is het van belang dat er qua beheer één lijn en beheerniveau (zie Bijlage 2 bij de SOK) gekozen wordt. Een goede samenwerking waarvoor de basis is vastgelegd in de SOK, voorkomt verschillen per gemeente. In de Strategische beheernotitie (Bijlage 2 van de SOK) zijn de uniforme kaders voor de beheeractiviteiten en de beheerfrequentie vastgelegd. Na oprichting van de Beheerorganisatie en het aanstellen van de Buurtschapsmanager wordt dit geoperationaliseerd en vastgelegd in een Beheerplan.

1.2 Gezamenlijke aanpak is randvoorwaardelijk voor het behalen van de ambities van Buurtschap Crailo
De drie gemeenten hebben in mei 2018 Gem Crailo B.V. opgericht voor de aansturing van de gezamenlijke ontwikkeling van Buurtschap Crailo. Omdat GEM Crailo B.V. aansturing aan de ontwikkeling geeft is er binnen GEM Crailo B.V. veel kennis van het buurtschap en bij de ontwikkeling geïmplementeerde maatregelen om de duurzame ambities vorm te geven. Het betrekken van GEM Crailo B.V. door het onderbrengen van de tijdelijke beheerorganisatie voor het beheer bij een dochterorganisatie van GEM Crailo zorgt ervoor dat de aanwezige kennis optimaal benut wordt bij de gezamenlijke aanpak van het beheer. Ook zijn er als gevolg van deze gezamenlijke aanpak volgens één beheerregime efficiencyvoordelen te verwachten, alleen al omdat er maar één aanspreekpunt voor het beheer en onderhoud van het nieuwe buurtschap is.

1.3 Het oprichten van de BV past in de 'Visie op Samenwerking en Governance'
De stukken zijn getoetst aan de 'Visie op Samenwerking en Governance' van Hilversum (2022). Hieruit blijkt dat het tijdelijke beheer van Buurtschap Crailo, vanwege het publieke belang en de gemeentegrensoverschrijdende aard, zorgvuldig en integraal moet worden georganiseerd.

Een zelfstandige beheerorganisatie in de vorm van een dochter-bv door GEM Crailo BV sluit het beste aan bij deze visie. Dit omdat het beheer nauw verbonden is met de gebiedsontwikkeling door GEM Crailo, waarbij de gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren samenwerken. Uitbesteding aan de markt of een publiekrechtelijke samenwerking is minder passend. Zo blijft het publieke belang gewaarborgd en is het beheer efficiënt georganiseerd binnen de governance van Hilversum. Het oprichten van de dochter-bv door de GEM is conform beslisboom 'Visie op Samenwerking en Governance' getoetst.

1.4 efficiëntie in besluitvorming
Het college neemt direct een besluit. Alleen als de raad wensen en bedenkingen uit is het noodzakelijk dat een nieuw voorstel aan het college wordt voorgelegd.

2.1 Samenwerkingsovereenkomst is belangrijk i.r.t. raadsvoorstellen
In de samenwerkingsovereenkomst tot het oprichten van een tijdelijke beheerorganisatie voor het beheer zijn de afspraken voor samenwerking op het gebied van het beheer van Buurtschap Crailo vastgelegd.

3.1 Uitbreiding van het beheerareaal vereist uitbreiding beheergelden
Als gevolg van de ontwikkeling van Buurtschap Crailo ontstaat nieuw openbaar gebied waarvoor een beheerinspanning nodig is. Ter dekking van de extra beheerinspanning die nodig is voor het beheer van dit extra openbaar gebied door de tijdelijke beheerorganisatie is het beschikbaar stellen van aanvullende beheergelden vereist (zie Bijlage 3 bij de SOK: Bijdrage gemeenten)

GEM Crailo heeft een kostenraming voor het dagelijks beheer laten opstellen door een extern ingenieursbureau. Hierbij is uitgegaan van de situatie dat openbare ruimte in het Buurtschap volledig woonrijp is opgeleverd. Op basis van deze kostenraming is de keuze gemaakt om de raming voor de eerste zes jaar op te stellen. Waarin rekening is gehouden met de gefaseerde oplevering van de openbare ruimte en de omvang van het grondgebied van iedere gemeente in het Buurtschap. Dat betekent dat Hilversum in de eerste zes jaar € 385.204 bijdraagt, Gooise Meren € 492.831 en Laren € 155.928. De financiële uitwerking is opgenomen in paragraaf 8.

Kanttekeningen

1.1 De raad heeft formeel geen bevoegdheid bij de oprichting van een dochtermaatschappij
Op grond van artikel 160 tweede lid Gemeentewet kan het college niet besluiten tot oprichting van een

vennootschap dan nadat de raad een ontwerpbesluit is toegezonden en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. In dit geval is geen sprake van het oprichten van een vennootschap door het college, maar vindt de oprichting plaats door de GEM BV. Strikt genomen is de wensen- en bedenkingenprocedure dan niet verplicht. Het past echter wel in de geest van de wet om de raad ook in deze situatie actief te betrekken. Bovendien in de door de Hilversumse raad vastgestelde 'Visie op Samenwerking en Governance' bepaald dat de raad actief wordt geïnformeerd over veranderingen in een verbonden partij en dat bij het wijzigen van een samenwerking gelegenheid wordt geboden tot het overbrengen van wensen en bedenkingen.

1.2 Gemeentewet en beleid terughoudend bij oprichting BV
Op grond van artikel 160 tweede lid Gemeentewet en de Visie Governance is terughoudendheid geboden bij de oprichting van dan wel deelname in privaatrechtelijke rechtspersonen en heeft uitvoering in eigen beheer of een publiekrechtelijke samenwerking de voorkeur. Het oprichten van een aparte BV leidt in de regel ook tot extra bestuurlijke drukte en administratieve lasten. Toch wordt deze variant in dit geval als het meest aangewezen geacht om het beheer tijdelijk onder te brengen. Juist door de verbinding met de reeds bestaande GEM BV is de eenheid en efficiency van het beheer in het gebied gedurende de ontwikkelingsfase geborgd en zijn de extra bestuurlijke en administratieve lasten beperkt. Daarmee wegen de voordelen van een tijdelijke beheerorganisatie in de vorm van een dochter BV zwaarder dan de nadelen hiervan.

3.1 Er is een beperkte kans op een negatief resultaat.
Het uitgangspunt is dat de middelen die de gemeenten conform artikel 10, lid 5, aan de Beheerorganisatie verstrekken kostendekkend zijn. Het kan voorkomen dat er in een jaar minder middelen worden besteed dan begroot, waardoor er een positief resultaat ontstaat op de winst- en verliesrekening van de Beheerorganisatie. Omgekeerd kan er ook een negatief resultaat ontstaan. Indien de Beheerorganisatie een negatief resultaat boekt, wordt dit eerst aangezuiverd vanuit het eigen vermogen van de Beheerorganisatie, dat is opgebouwd door eerdere positieve resultaten. Indien het eigen vermogen onvoldoende is, dienen de gemeenten het tekort aan te zuiveren. Voor deze aanzuivering is een positief raadsbesluit vereist.

Gemeenten zijn gezamenlijk en voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het beheer van Buurtschap Crailo. Dit betekent dat als de beheerkosten hoger uitvallen dan begroot, gemeenten gezamenlijk het tekort moeten aanzuiveren. De verdeling van de kosten is: Gooise Meren 48%, Hilversum 37%, Laren 15%. Het risico is dat indien de kosten stijgen, elke gemeente proportioneel meer moet bijdragen, wat een onverwachte financiële last kan opleveren.

Als beheersingsmaatregel is opgenomen dat de Beheerorganisatie verantwoording aflegt aan de Gemeenten door middel van halfjaarlijkse voortgangsrapportages, de jaarrekening, het jaarverslag en de fiscale jaarrekening.

Financiën, middelen & capaciteit

De financiële doelstelling voor de tijdelijke beheerorganisatie is een voor de gemeenten budgetneutrale uitvoering van de dagelijkse beheertaken waar de gemeenten gezamenlijk van het begin financieel bijdragen. Hiertoe heeft GEM Crailo een kostenraming voor het dagelijks beheer laten opstellen door een extern ingenieursbureau uitgaande van de situatie dat openbare ruimte in het Buurtschap volledig woonrijp is opgeleverd. Crailo-specifieke bouwstenen worden gefinancierd uit de grondexploitatie van GEM Crailo of bijdragen van derden.

In de tijdelijke situatie zijn de financiële bijdragen van de gemeenten als volgt berekend:

a. Het aantal te beheren m2 conform opleverplanning

b. De toepassing van de raming op aantal m2 stap 1 + overhead (vast bedrag)
c. Berekening kosten over looptijd tijdelijke beheerorganisatie teruggerekend jaarlijkse bijdragen volgens een lumpsum benadering.

Onder lumpsum wordt verstaan een jaarlijks bedrag waarmee de Beheerorganisatie de benodigde activiteiten moet bekostigen.

De jaarlijkse bijdragen zijn opgenomen in onderstaande tabel. In Bijlage 1 – Organisatieplan (hoofdstuk 8.1 en 8.2) is de onderliggende berekening opgenomen.

Jaren	1	2	3	4	5	6	Totaal jaar 1-6	
Gooise Meren	€ 42.408	€ 51.531	€ 65.713	€ 88.456	€ 112.201	€ 132.531	€ 492.831	48 %
Laren	€ 13.417	€ 16.304	€ 20.791	€ 27.983	€ 35.500	€ 41.931	€ 155.928	15 %
Hilversum	€ 33.147	€ 40.277	€ 51.363	€ 69.132	€ 87.690	€ 103.588	€ 385.204	37 %

In artikel 10 en 11 van de SOK is de systematiek opgenomen dat de tijdelijke Beheerorganisatie jaarlijks op basis van een door de AVA vast te stellen begroting een voorschotnota aan de gemeenten stuurt. Na vaststelling van de jaarrekening in het daaropvolgende jaar doet de tijdelijke Beheerorganisatie een voorstel voor definitieve vaststelling van de bijdragen.

Uitvoering

Na afronding van de interne en gemeentelijke besluitvorming wordt de notaris opdracht gegeven tot oprichting van de entiteit. Vervolgens worden de noodzakelijke stappen genomen om de entiteit gereed te maken voor operationeel functioneren. De beoogde doelstelling is dat de beheerorganisatie zo spoedig mogelijk operationeel is, met als streefdatum 1 juli 2026. De gezamenlijke evaluatie van doeltreffendheid en doelmatigheid van de tijdelijke beheerorganisatie vindt plaats één jaar vóór het einde van de overeenkomst (uiterlijk in 2029) en vormt het beslismoment voor voortzetting of aanpassing. Gedurende deze periode verloopt verantwoording via het jaarplan met begroting, de jaarrekening en halfjaarlijkse voortgangsrapportages. De AvA stelt het jaarplan en de jaarrekening vast. Monitoring en bijsturing gebeuren via de vaste overlegstructuur: projectoverleg (met buurtschapsmanager en accounthouders) en bestuurlijk overleg, beide minimaal twee keer per jaar.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

2 december 2025
de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Samenwerkingsovereenkomst