

Van Marien Abspoel en Corrie Bosma
Correspondentie: Frederik van Eedenweg 12
1349 CN Almere
Tel.nr. 06 1127 6607
Email: marien@paradijvogelbosje.nl; corriebosma1@gmail.com

Aan de gemeenteraad en B&W raadsgriffie@almere.nl ; secretariaatveeningen@almere.nl
cc. Team Oosterwold oosterwold@almere.nl

Betreft: Inhoudelijke sessies en betaalbaarheid bouwen in Oosterwold

Almere, 17 september 2021

Geachte gemeenteraadsleden, wethouder,

Vanaf 11 februari heeft de gemeenteraad gesproken over de Evaluatie van Oosterwold. Op 1 juli heeft de gemeenteraad het herziene Bestemmingsplan in behandeling genomen. Na de evaluatie heeft de gemeenteraad een aantal onderwerpen benoemd, die zij nog nader wil bespreken.

Hierop heeft het college voorgesteld om een drietal technische sessies te organiseren over inhoudelijke onderwerpen, governance en financiën.

Bewoners zijn door de Gebiedsregisseur uitgenodigd om mee te werken aan de inhoudelijke voorbereiding en presentatie van deze beoogde sessies. Afgelopen woensdag 15 september kregen wij onverwachts te horen dat de beoogde 'technische sessies' besloten van karakter zouden zijn en ook niet via een opname toegankelijk zouden worden gemaakt voor bewoners van Oosterwold.

Wij vinden deze werkwijze met besloten bespreking niet passend bij de noodzakelijke participatie in Oosterwold. In Oosterwold worden bewoners geacht belangrijke taken zelf uit te voeren die in andere wijken tot publieke overheidstaken behoren. Het past daarom niet dat bewoners niet deelgenoot kunnen zijn van hetgeen in deze technische sessies wordt besproken.

Voor zover wij als bewoner een mandaat voelen om op persoonlijke titel te spreken over belangwekkende onderwerpen zoals betaalbaar bouwen in Oosterwold, kunnen wij dit alleen verantwoorden wanneer onze bijdrage aan de informatie en ook hetgeen de ambtelijke organisatie daaraan toevoegt te delen met overige Oosterwolders.

Corrie Bosma en Marien Abspoel hebben in de voorbereiding op zich genomen om de zorgen over betaalbaar bouwen te bespreken. Vanwege het besloten karakter kiezen wij ervoor om niet persoonlijk te presenteren, maar om een openbare brief in te sturen.

Wij willen u graag uitnodigen om in een andere setting met bewoners van gedachten te wisselen over deze belangwekkende onderwerpen. Wij nodigen u zeker graag uit in Oosterwold. Wij voelen geen enkele hinder om vrij te spreken over deze onderwerpen wanneer deze bijeenkomst openbaar is voor alle belangstellenden, sterker nog, dat is voor ons en Oosterwolders een voorwaarde.

Hieronder brengen wij onze zorgen en voorstellen voor betaalbaar wonen in Oosterwold onder uw aandacht.

1. **Inclusieve samenleving:** Organische ontwikkeling door Oosterwolders voor Oosterwolders is het centrale uitgangspunt van Oosterwold. Dat vraagt om gelijke kansen voor alle burgers om een huis te bouwen of te bewonen in Oosterwold. Maar veranderingen in de grondprijs en op de woningmarkt staan de gelijke kansen in de weg. Mensen met een lager inkomen zijn hiervan de dupe. In heel Nederland, maar zeker ook in Oosterwold. Oosterwold wordt nu bewoond door een tamelijk eenzijdige selectie Nederlanders: hoofdzakelijk wit, hoog opgeleid, hoger inkomen, autochtoon. Bewoners zijn in Oosterwold verantwoordelijk, maar kunnen niet zonder sturing op gelijke kansen voor de woningmarkt een inclusieve samenleving opbouwen.
2. **Ongedeelde stad:** Het is ongewenst dat Oosterwold een elitewijk wordt, terwijl elders in Almere een concentratie van lager-opgeleiden met lagere inkomens wordt gepland. De verwachtingen vanaf de start van Oosterwold, dat dit vanzelf zou ontstaan is helaas niet uitgekomen. Daarom is sturing hierop onmisbaar. Wij stellen voor dat de gemeente ook aan Oosterwold aantallen toewijst op basis van de bestaande schaarste en samenstelling van de bevolking. Wij verwachten dat deze kennis in de ambtelijke organisatie al bekend moet zijn (voor Almere en voor heel Nederland).
3. **Meer betaalbare koop:** De werkgroep die al meer dan twee jaar streeft naar meer betaalbare woningen, bepleit vooral het bouwen van meer sociale koopwoningen, omdat deze bewoners zich meer en langer zullen verbinden met de omgeving. Ook levert dit voor de bewoners zelf een meer gezonde financiële positie op, in vergelijking met de hoge huur die uiteindelijk voor de bewoner geen mogelijkheid biedt om te sparen. (Dit geldt ook voor middenhuur woningen)
4. **Substantieel aantal woningen:** De politiek heeft zich vanaf de start uitgesproken voor een aandeel van 30% van de woningen voor mensen met een inkomen tot modaal. Ondertussen is meer dan de helft van het Almeerse deel van Oosterwold volgebouwd, en is er nog geen fractie van dit percentage werkelijk gerealiseerd voor deze doelgroep. Bij de bespreking van de woonvisie op 17 juni heeft de werkgroep Sociaal en betaalbaar bouwen in Oosterwold een brief gestuurd naar de gemeenteraad en wethouder. Wij ontvingen hierop 27 augustus j.l. een antwoord van de ambtelijke organisatie dat er naast een bescheiden pilot in 1A (4 Ha, ca. 36 woningen) gestreefd wordt naar een nieuwe pilot in het gebied Oosterwold 1B. Maar als in Oosterwold fase 1 5000 woningen gebouwd worden, dan komt de norm van 30% voor mensen met een inkomen tot modaal uit op 1600 woningen. Weer een pilot organiseren betekent dus dat je nu al de hoop opgeeft dat er voldoende betaalbare woningen komen in het Almeerse deel van Oosterwold. Dat kan niet de bedoeling zijn. Wij vragen aan de gemeenteraad om een besluit te nemen voor de bouw van een substantieel aantal woningen voor de beoogde doelgroepen. Om het makkelijk te maken: 1000 betaalbare woningen (in sociale huur, middenhuur en sociale koop). Het uitvoeren van nog een pilot in Oosterwold levert alleen symboolpolitiek. Dan is immers het Almeerse deel van Oosterwold volgebouwd met een handvol betaalbare woningen.
5. **Resultaatverplichting:** de ongestuurde ontwikkeling in Oosterwold vanaf 2014 tot 2021 hebben laten zien dat zonder sturing en bindende resultaat / prestatieafspraken de gewenste aantallen betaalbare woningen niet gebouwd worden. Een resultaatverplichting biedt de ambtelijke organisatie en bestuur ook instrumenten om bouw van betaalbare woningen af te dwingen. Daarmee kunnen bijvoorbeeld percelen worden gereserveerd voor betaalbare woningen.
6. **Aanpassing grondprijs** voor betaalbare woningen: De extreme stijging van woningprijzen werkt door in de berekening van de residuele grondprijs. De taxateur begint in feite al te rekenen met

de fictieve overwaarde van een gerealiseerd project. Daarmee worden niet alleen risico's tijdens het langdurige bouwproces buiten beschouwing gelaten, maar wordt ook de mogelijkheid van betaalbaar bouwen belemmerd. Starters en mensen met een laag inkomen tellen niet meer mee in deze woningmarkt. Daarom moet er een oplossing komen voor de grondprijs bepaling. Of dat nu een subsidie moet zijn, een korting. Aangezien een deel van Nederlanders de hoge grondprijs nog steeds wel wil betalen, lijkt een subsidie / kortings- regeling of een langdurende lening de meest geschikte vorm.

7. Een andere overweging is dat voor woningen die worden toegewezen aan het betaalbare segment, de grond niet wordt verkocht maar in **erfpacht** wordt gegeven. Of dat de grond in beheer wordt gegeven aan een Stichting die als coöperatie de beschikbaarheid van woningen voor deze doelgroep borgt, en speculatie met overwaarde in de woningmarkt tegengaat.
8. **Kleiner bouwen.** Voor een deel van de woonbehoefte biedt kleiner bouwen meer mogelijkheden voor betaalbaar bouwen. Ook levert dit kans op meer doorstroming. Maar wel klein bouwen met kwaliteit van bouw en van omgeving. Dus Tiny Houses, met voldoende grond rondom passen veel beter bij de uitgangspunten van Oosterwold dan mini-appartementen in een bouwblok.
9. **Anti-speculatie beding:** In de huidige woningmarkt is het noodzakelijk om betaalbare woningen te behouden voor de doelgroep. Dat kan alleen als de woningen niet met overwaarde of per opbod worden verkocht. Een anti-speculatie beding kan daarbij helpen, en is noodzakelijk als de gemeente ook middels subsidie of financiële regelingen bijdraagt aan betaalbare bouw. Er zijn tal van instrumenten beschikbaar om speculatie tegen te gaan, bv. 50.000 euro korting op grondprijs, die bij verkoop ten alle tijden weer wordt teruggevorderd. Ook is er op diverse locaties in Nederland ervaring opgedaan met terug-verkoopverplichting aan een woningbouwvereniging (vgl. wooncorporatie Trudo in Eindhoven e.a.) Of een Coöperatie met leeftijds-flexibel wonen (doorschuiven naar een passende woning binnen een complex).
10. **Gedifferentieerde grondprijs met een Vereveningsfonds.** Een vereveningsfonds kan helpen om gronden voor betaalbare woningen te verlagen door de grondprijs voor het duurdere segment te verhogen. Dit vraagt uiteraard om een anti-speculatie beding. Wel maakt het mogelijk, dat de grondprijs wordt gedifferentieerd zonder hoge subsidiekosten.
11. **Financieringsmogelijkheden:** Starters kunnen vaak niet voldoende lenen bij gangbare hypotheekverstrekkers. Een aanvullende hypotheeklening voor starters kan dus helpen. Almere heeft al ervaring met IBBA (Ik Bouw Betaalbaar in Almere)
12. **Ambtelijke inzet:** Vanuit de werkgroep krijgen wij de indruk dat de onderbezetting van de ambtelijke organisatie leidt tot onvoldoende beleid en inzet en prioritering. In de raadsbrief 6286719 d.d. 11 februari 2019 schrijft wethouder Veeningen: [“In de eerste helft van 2019 zal er een onderzoek plaatsvinden naar betaalbare woningbouw in Oosterwold”](#). Dat is nooit gebeurd. Ook heeft de werkgroep Sociaal en Betaalbaar Bouwen in Oosterwold sinds september 2020 vrijwel een jaar lang gewacht op inbreng van de ambtelijke projectleider, zonder merkbare voortgang. Als onderbezetting hiervan de oorzaak is, dan vraagt dat om meer inzet.
13. **Pilot in 1B onvoldoende. In de brief** d.d. 27 augustus stelt de gemeente voor om ook in het gebied Oosterwold 1B een pilot voor betaalbare woningen te organiseren. Dit is echter onvoldoende om een substantieel aantal woningen te realiseren. Die Pilot had 5 jaar geleden moeten plaatsvinden! Ook toen wisten we dat betaalbaarheid een groeiend probleem was. Meer

sturing vanuit de overheid in plaats van een pilot is dus nodig in combinatie met prestatieafspraken of resultaatverplichting. En ook sturing op meer betaalbare woningen op particuliere gronden van derden. Dat vraagt wellicht om onconventionele maatwerk afspraken met corporaties en projectontwikkelaars. Maar de crisis in de huidige woningmarkt is ook uitzonderlijk.

14. **Kwaliteit van het landschap en leefklimaat:** zeker in de nieuwe gebieden van 1B en 2 komen er invloeden samen die een bedreiging kunnen vormen voor de ontwikkeling van Oosterwold als een groen, open landschap. Omdat je langs de snelweg niet kunt bouwen, plannen projectontwikkelaars woningen in hoge dichtheid langs de bestaande polderwegen. Er ontstaan massieve huizenblokken waarbij groen, parken en stadslandbouw niet meer in de nabijheid van woningen terechtkomt. Het reeds gerealiseerde project 't Groene Wold toont bevestigd helaas deze risico's van aantasting van de kwaliteit van de leefomgeving. Ook het bouwen van goedkope woningen kan versterkt leiden tot massieve huizenblokken. Dat kan leiden tot verlies van groen open landschap, en minder betrokkenheid van bewoners bij het inrichten en beheer van het landschap en stadslandbouw. Die principes moeten extra worden bewaakt. Zeker in de nieuwe gebieden vragen die om extra regels, zoals het limiteren van clustering van woningen.
15. In Oosterwold geldt voor de meeste projecten een zgn. **eindgebruikersregeling**, die ertoe moet bijdragen dat de eindgebruiker: de bewoner van meet af aan betrokken is bij het ontwerp en ontwikkeling. De eindgebruiker kan op deze wijze zich verbinden met de taken die leiden tot opbouw van de kwaliteit van het gebied: stadslandbouw, parken, openbare ruimtes en wandelpaden. De gemeente legt immers geen parken en paden aan. De inzet van alle bewoners is nodig om deze publieke functies goed en duurzaam te vervullen. Daarom willen wij deze eindgebruikersregeling ook bindend voor schrijven aan projectontwikkelaars met eigen grondposities.
16. Wij willen dat ook de (toekomstige) eindgebruikers van betaalbare huur- en koopwoningen zich **verenigen in bewoners coöperaties** of verenigingen en zeggenschap krijgen in de aanleg van wegen, collectieve watervoorzieningen, nutsvoorzieningen, inrichting publieke ruimtes.

Tot slot: In de huidige woningmarkt valt het niet mee om starters en mensen met een lager inkomen een stem te geven in het woonbeleid. Ze krijgen immers niet eens de kans om als bewoner hun stem te laten horen. Ze kunnen niet komen wonen in Oosterwold. Het zou heel goed zijn als de gemeenteraad en wethouder ook in gesprek zou gaan met burgers die in Oosterwold willen wonen maar dit niet kunnen betalen. Een inclusieve samenleving is niet alleen een gebied waar een mooie gemengde vertegenwoordiging van alle Nederlanders te vinden is, maar waar ook deze groep haar stem kan geven aan de politieke besluitvorming. Wij menen dat de politiek van bewoners anders woonwensen en woondromen te horen krijgt, dan van de ambtelijke organisatie.

Mede daarom zou de voorbereiding van beleid door de gemeenteraad in openbare sessies moeten plaatsvinden. Wij hopen daartoe door de gemeenteraad in de gelegenheid te worden gesteld. Wij zien uw uitnodiging graag tegemoet, en willen u nogmaals graag uitnodigen voor een bezoek aan Oosterwold.

Wij hopen dat dit pleidooi voor betaalbaar bouwen bijdraagt aan goede beleidsvoorbereiding en besluiten door de gemeenteraad en nodigen U nogmaals uit om met ons en de bewoners van gedachte te wisselen.

Met vriendelijke groet,

Corrie Bosma en Marien Abspoel

