

Van de werkgroep Sociaal en betaalbaar bouwen in Oosterwold  
Correspondentie: Marien Abspoel  
Frederik van Eedenweg 12  
1349 CN Almere

Aan de wethouders voor bouwen en voor Oosterwold  
En aan de gemeenteraad Almere  
Per email: [secretariaatveeningen@almere.nl](mailto:secretariaatveeningen@almere.nl); [secretariaatlindenbergh@almere.nl](mailto:secretariaatlindenbergh@almere.nl);  
[raadsgriffie@almere.nl](mailto:raadsgriffie@almere.nl)  
Cc: [oosterwold@almere.nl](mailto:oosterwold@almere.nl) ; [jeleeffers@almere.nl](mailto:jeleeffers@almere.nl) ; [lrohle@almere.nl](mailto:lrohle@almere.nl);  
[JLuijendijk@almere.nl](mailto:JLuijendijk@almere.nl); [afvandenbergh@almere.nl](mailto:afvandenbergh@almere.nl);  
[brijsselomusuo@almere.nl](mailto:brijsselomusuo@almere.nl); [info@platformoosterwold.nl](mailto:info@platformoosterwold.nl)

Betreft: pleidooi voor meer betaalbare koop- en huurwoningen in Oosterwold

Almere, 14 juni 2021

Geachte heer Lindenbergh, mevrouw Veeningen, raadsleden,

Met belangstelling hebben we kennis genomen van de woonvisie en de moties die donderdag 17 juni worden besproken in de gemeenteraad, over meer betaalbare koop- en huurwoningen en ook specifiek voor meer betaalbare woningen in Oosterwold.

In deze brief willen we steun betuigen aan deze wensen in de gemeenteraad voor meer betaalbare woningen, en ook doen wij een pleidooi voor betaalbare koopwoningen en hulp bij financiering ervan, in het bijzonder voor Oosterwold.

#### [Meer betaalbare woningen voor een inclusieve gemeenschap](#)

Een werkgroep met bewoners en initiatiefnemers uit Oosterwold zet zich al enige tijd in om meer betaalbare woningen in Oosterwold te krijgen. Dat ervaren we ook als een pleidooi voor een meer inclusieve gemeenschap die een afspiegeling kan zijn van burgers in Nederland. Dat is nu niet het geval. De afgelopen jaren zijn vooral veel dure woningen gebouwd, en de verhoging van de grondprijs door de gebiedsorganisatie heeft deze scheve verhouding versterkt. Daardoor kan feitelijk de helft van Nederland niet wonen in Oosterwold omdat de koop of huur te duur is.

Sinds de start van Oosterwold hebben politiek en beleidsmakers zich uitgesproken om 30% van de woningen in Oosterwold toegankelijk te krijgen voor burgers met een inkomen tot modaal. Dat is tot op heden verre van gelukt. En in de huidige conjunctuur van marktwerking en schaarste is ook niet te verwachten dat het gaat lukken wanneer we dat aan de markt overlaten. Daarom vragen wij ondersteuning van initiatieven voor meer betaalbare koop- en huurwoningen.

Bij gelegenheid van de evaluatie van Oosterwold hebben wij ons ook al uitgesproken voor een resultaatverplichting die kan leiden tot daadwerkelijk 30% betaalbare woningen voor burgers met een inkomen tot modaal.

Er komen binnenkort een aantal nieuwe projecten van projectontwikkelaars die voor een deel in het segment midden- en vrije sector huur zullen bouwen. Die projecten kunnen hopelijk voor een deel voorzien in woningen voor de beoogde doelgroepen. Maar we zien ook dat in een project 't Groene Wold woningen per opbod verkocht worden voor bedragen buiten bereik van de doelgroepen waarvoor we hier aandacht vragen.

## **Beperk Clustering tot menselijke maat**

Graag delen we nog een zorg met u. Met name voor het gebied wat als Oosterwold 1B wordt aangeduid, hebben een aantal vastgoed partijen grondposities en plannen voor grootschalige bouw. Aan het lopende project 't Groene Wold zien we dat dergelijke projecten kunnen leiden tot grootschalige blokken met rijtjeshuizen. Oosterwold is opgezet met het doel om een open, groen landschap te ontwikkelen. Grootschalige bouw met blokken en rijtjeshuizen passen slecht bij die uitgangspunten.

Omdat de Oosterwold 1B gebieden deels grenzen aan de A27 snelweg, ontstaat bovendien een wezenlijk risico dat grootschalige ontwikkelaars in hoge dichtheid gaan bouwen langs de bestaande polderwegen (Paradijsvogelweg en Goudplevierweg) en de beoogde groenvoorzieningen, stadslanbouw en publieke ruimte langs de snelweg plannen, waar immers niet gebouwd kan worden. Maar hierdoor gaat kwaliteit van publieke ruimte verloren voor bewoners van Oosterwold.

En deze zorg richt zich ook op betaalbare huur- en koopwoningen, omdat daarbij de rol van projectontwikkelaars veelal nodig is, waardoor grootschaligheid kan ontstaan met ongewenste neveneffect van gesloten blokken bebouwing. Een oplossing zou kunnen zijn om extra regels op te stellen voor clustering, zodanig, dat er rondom kleine clusters van zo'n 10 huizen, groene open ruimte zal ontstaan, die dit gewenste open groene landschap helpt te bewaren. Zeg maar, zodat de toekomstige bewoner zijn hondje kan uitlaten in de buurt en niet langs de snelweg.

## **Betaalbare koopwoningen met financiële steun**

Wij hopen dat ook bij betaalbare woningen toekomstige burgers zich willen verbinden met Oosterwold en bijdragen aan een duurzaam organische landschapsontwikkeling. Daarom bepleiten wij met nadruk het faciliteren van betaalbare koopwoningen. Wij denken dat bij uitstek in Oosterwold met een bescheiden financiële steun dergelijke betaalbare koopwoningen realiseerbaar moeten zijn.

Om koopwoningen betaalbaar te bouwen, is, gezien de huidige bouwprijzen en grondprijzen financiële steun van de overheid nodig. Starters kunnen niet genoeg hypotheek krijgen om een passende woning te bouwen.

Dergelijke financiële steun kan in de vorm van een lening voor voorfinanciering zoals Almere ervaring heeft opgedaan met IBBA. Maar voor mensen in het lagere inkomenssegment is de huidige grondprijzen, hoewel wellicht marktconform niet betaalbaar. Daarom bepleiten wij ook een gedifferentieerde grondprijzen zoals dit voorstel al twee jaar geleden in de gemeenteraad is geopperd. Helaas is hiervoor uitwerking uitgebleven.

Ook zien wij goede mogelijkheden met de oprichting van coöperaties van kopers, waarbij een gemeenschappelijk project de waarde van de woningen behoudt, ook bij wisselende bewoners. Oosterwold lijkt bij uitstek geschikt om hiermee ervaring op te doen, waarbij overigens voorlopers elders in Nederland tot voorbeeld dienen.

## **Samenwerking met de gemeente: capaciteit tekort**

De bewoners in de werkgroep Sociaal en Betaalbaar Bouwen in Oosterwold probeert al meer dan een jaar met de gemeente tot concrete plannen en uitwerking te komen voor betaalbare woningen. Helaas is de voortgang traag en de communicatie en overleg ontoereikend. Dit is hoogst waarschijnlijk te wijten aan ondercapaciteit bij de gebiedsorganisatie voor dit aandachtsveld. Wij vragen de wethouder dan ook om in te zetten op meer capaciteit en voorrang bij dit aandachtsgebied.

## **Voorrang verlenen of reserveren gronden voor betaalbare woningen**

Omdat fase 1A van Oosterwold al zo ongeveer is volgebouwd met te weinig betaalbare woningen stellen wij voor om in de voorbereiding en openstelling van fase 1B van Oosterwold voorrang te verlenen aan projecten die betaalbare koop- en huurwoningen opleveren.

Het is belangrijk dat betaalbare woningen ook daadwerkelijk worden bewoond door mensen die tot de doelgroepen behoren: mensen met een inkomen tot modaal. De huidige werkwijze van de gemeente borgt nog niet deze reservering, en een inkomenstoets zou hierbij zeker helpen.

In de lijn met het amendement RG-179/2021 (CU PvdD SP) lijkt het ons wenselijk om te sturen op beschikbaarheid van betaalbare huur- en koopwoningen voor verschillende segmenten: lage inkomens, starters, gezinnen. In Oosterwold hebben wij behoefte aan verscheidenheid van mensen in onze gemeenschap. Dus niet alleen middenhuur, of sociale gezinswoningen. Graag het hele palet. Hopelijk kan en wil de gemeente sturen op deze diversiteit.

Momenteel bereiden een aantal projectontwikkelaars woningbouw voor in sociale huur en/of middenhuur. Dit is een plan voor 4 hectare dat de gebiedsorganisatie heeft toegewezen. Maar omdat de gemeente de keuze voor sociale huur of middenhuur overlaat aan de projectontwikkelaar vrezen wij een verschuiving naar hoofdzakelijk middenhuur, waardoor alsnog een groot deel van de Nederlanders niet in aanmerking komt voor wonen in Oosterwold.

## **Is betaalbaar wonen ook mooi wonen in Oosterwold?**

Tenslotte willen wij u graag uitnodigen een kijkje te nemen in Oosterwold. Er wordt veel gebouwd, en de meeste woningen zijn zeer de moeite waard om te zien en om te bewonen. En dat geldt ook voor het omliggende landschap. Het zou geweldig zijn als ook initiatieven voor betaalbare woningen, gebouwd door projectontwikkelaars creatieve, inspirerende aantrekkelijke ontwerpen opleveren, die passen bij de organische ontwikkeling van Oosterwold en bij de mensen die daarin gaan wonen en werken, hun stadslandbouw ter hand nemen, en publieke ruimte tot iets moois maken om trots op te zijn.

Wij zijn graag bereid om met u, wethouder en gemeenteraad van gedachten te wisselen om deze plannen meer vaart en concrete uitwerking te geven. Wij horen ook dat er projecten en initiatieven zijn die passen bij deze wensen. Die verdienen gelegenheid en voorrang en voortgang om resultaten te bereiken, die de doelgroep gaat helpen.

Met vriendelijke groet,

Werkgroep Sociaal en Betaalbaar bouwen Oosterwold:

Jeroen Perenboom, Jan Kooy, Conrad van Pruijssen, Tijmen Bolk, Dirck de Vries, Jeroen Muijsson, Marien Abspoel

Platform Oosterwold: Catrinus Egas, Tjalf Bloem,