

Marien Abspoel  
Frederik van Eedenweg 6  
1349CN Almere  
[marien@paradijsvogelbosje.nl](mailto:marien@paradijsvogelbosje.nl)  
[www.paradijsvogelbosje.nl](http://www.paradijsvogelbosje.nl)  
tel.nr. 06 1127 6607

Aan Burgemeester en Wethouder en de leden van de gemeenteraad  
van Gemeente Almere

Per email: [secretariaatburgemeester@almere.nl](mailto:secretariaatburgemeester@almere.nl)  
[raadsgriffie@almere.nl](mailto:raadsgriffie@almere.nl)  
Cc: [oosterwold@almere.nl](mailto:oosterwold@almere.nl) ; [wbrouwer@almere.nl](mailto:wbrouwer@almere.nl)

Betreft: Zorgen over verlies aan kwaliteit en toegankelijkheid van Oosterwold

Almere, 11 februari 2019

Geachte Wethouder en leden van de gemeenteraad,

In deze brief wil ik mijn zorgen onder uw aandacht brengen, die vooral betrekking hebben op verlies van kwaliteit in de landschapsontwikkeling en ontoegankelijkheid van Oosterwold voor mensen met een modaal inkomen. En ik verwacht van het College en de gemeenteraad dat zij maatregelen nemen om de negatieve gevolgen van prijsverhoging van grond op de kwaliteit van Oosterwold te vermijden.

Het zal u niet ontgaan zijn dat er in de Oosterwoldgemeenschap grote onrust is ontstaan nadat de Oosterwoldorganisatie de verhoging van de grondprijs in Oosterwold met tachtig procent heeft aangekondigd. In de protesten en in berichten in de media is tot op heden veel aandacht voor de direct getroffen initiatiefnemers die zich afvragen of zij alsnog van een overgangsregeling gebruik zouden mogen maken.

Wij wonen ruim anderhalf jaar in Oosterwold, en mijn zorgen betreffen niet of ik meer moet betalen. Des te meer maak ik mij zorgen, omdat ik dagelijks aan den lijve ervaar wat er nodig is om van ontwikkelen en wonen in Oosterwold iets van een succes te maken. En dat gaat niet vanzelf; dat is geen gespreid bedje, dat door de gemeente en Oosterwold organisatie is opgemaakt. In tegendeel, ook als bewoners lopen wij nog steeds tegen tal van obstakels op, die de verdere ontwikkeling van onze wijk en Oosterwold als geheel vereisen. Zoals onverkochte restkavels in wijken, problemen met de Nutsbedrijven, onderhoud van wegen. Dat hoort bij Oosterwold, maar het lijkt er op dat de bestuurders van Oosterwold geen oog hebben voor deze risico's die op de schouders van initiatiefnemers en bewoners rusten.

Voor ons is de taxatie waarop de Oosterwoldorganisatie haar nieuwe grondprijs baseert, nog niet beschikbaar, en ik begrijp dat die door andere initiatiefnemers via een WOB procedure wordt opgevraagd. Het is voor ons volledig onduidelijk of en hoe taxateurs de werkwijze van het ontwikkelen en de risico's voor de initiatiefnemers en bewoners mee hebben gewogen in hun oordeel.

Mij bereikt het gerucht, dat de gemeente verwacht dat er in de toekomst meer kosten op de gemeente zullen rusten en dat daarom de prijs omhoog zou moeten (hetgeen iets heel anders is dan het taxeren van een marktconforme prijs), maar dat vraagt om een onderbouwing in een kostenverhaal, en die ontbreekt nog of is althans niet toegelicht aan initiatiefnemers en bewoners.

Het lijkt mij dat de beantwoording van de vraag of de taxatie aanvechtbaar is moet wachten totdat de achterliggende documentatie van deze en vorige taxatie beschikbaar is.

In deze brief wil ik mij daarom vooral richten op de ongewenste consequenties die deze rigoureuze prijsverhoging met zich meebrengt.

Want de gemeente / Oosterwoldorganisatie mag zich dan wel als een private partij opstellen als het gaat om de verkoop van grond, als het erop aankomt wat er met die grond wordt gedaan, en voor wie die beschikbaar komt, dan valt dat onder de verantwoordelijkheid van de politiek. En daarop spreek ik u als wethouder en gemeenteraad aan.

Want al te gemakkelijk doet de Oosterwoldorganisatie voor alsof alleen maar de grondprijs verhoogt wordt, en dat daarna alles hetzelfde blijft. Het is echter evident dat deze prijsverhoging zal leiden tot een andere manier van ontwikkelen in Oosterwold.

Initiatiefnemers hebben een beperkt budget om te bouwen, en dat budget staat al onder druk omdat de bouwrijzen bij aannemers en toeleveranciers stijgen door de toenemende vraag.

Dat betekent dat initiatiefnemers zich gedwongen zullen voelen om een kleinere kavel te kopen. Maar die keuze heeft een andere uitwerking dan in een 'standaard' wijk. Omdat bewoners in Oosterwold hun hele wijk zelf moeten inrichten, inclusief inrichting van wegen, trottoirs, wandelpaden, parken en publieke ruimte, zal ook de publieke ruimte anders worden: kleiner, en meer versnipperd.

In Oosterwold vragen veel initiatiefnemers zich al af in hoeverre ze vergunningsvrij kunnen bijbouwen. Als initiatiefnemers kleinere kavels moeten kopen vanwege de hogere grondprijs, dan moeten ze in hun vergunning een kleinere woning aanvragen. Waarschijnlijk kleiner dan hun eigenlijke woonbehoefte. Daarom zullen er in de toekomst meer mensen gebruik gaan maken van de mogelijkheden om vergunningsvrij bij te bouwen. Waardoor de bebouwingsdichtheid in Oosterwold nog meer zal toenemen.

De eerste wijken die gebouwd zijn in Oosterwold, en die tot voorbeeld dienen voor de toekomstige wijken, zijn allemaal gebouwd tegen bestaande bosstroken. Ook hebben veel eerste bewoners grote combinatiekavels ingericht, waar ook meer publieke ruimte is en ruimte voor landbouw.

Als er in de toekomst wijken in Oosterwold worden ingericht zullen die dus veel dichter bebouwd zijn dan de nu bestaande wijken. Daardoor blijft er weinig over van de ruime groene wijk die de ontwerpers van het bestemmingsplan Oosterwold voor ogen stond.

Van alle Oosterwoldbewoners wordt verwacht dat zij 50% van hun kavel inrichten voor stadslandbouw. Daarbij beoogt het bestemmingsplan ook dat deze landbouw een renderende bedrijfsvoering mogelijk maakt, met opbrengsten voor de regio en stad Almere. Als een prijsverhoging van 80 % leidt tot kleinere kavels, dan blijven er kleinere en meer gefragmenteerde landbouwstukken over. Deze fragmentatie in combinatie met de hoge grondprijs staat rendabele bedrijfsvoering voor stadslandbouw in de weg.

Oosterwold is een regio die nog in de beginfase van ontwikkeling is. Ook al staan er nu een paar honderd woningen. Er zijn nog vrijwel geen kavels die volwassen beplanting hebben, en die hun omloopbaarheid goed geregeld hebben. In feite is er nog niet voldoende woon- en leefkwaliteit die we verwachten en die er moet komen. Hoe kan je in de toekomst door Oosterwold wandelen of fietsen? Als bewoners uit andere wijken 's zomers met de fiets door Oosterwold rijden, gaan ze dan een groene wijk aantreffen, of een volgebouwde wijk waar bezoekers inbreuk maken op gevoel van privacy? Wat zien de bezoekers van de Floriade bij hun nieuwsgierige bezoekjes in 2022?

Voorts maak ik mij grote zorgen, dat Oosterwold bereikbaar blijft voor burgers, die met een modaal inkomen een project willen realiseren. Veel mensen hebben belangstelling voor Oosterwold vanuit hun motivatie duurzaam te bouwen, en bij te dragen aan een circulaire economie. Daarbij behoort ook dat mensen zich jarenlang inzetten om zelf te bouwen met low-budget middelen. Juist aan deze experimenten met zelfbouw en duurzame materialen ontleent Oosterwold haar aantrekkingskracht en kwaliteiten.

En juist deze groep zelfbouwers wordt extra getroffen door de stijging van grondprijs, omdat veel zelfbouwers de grond met eigen middelen moeten kopen omdat hypotheekverstrekkers pas instappen als de waarde van de woning is getaxeerd.

Als Oosterwoldkavels onbetaalbaar gaan worden voor deze groepen burgers, dan zal de politiek oplossingen moeten creëren om deze bereikbaarheid waarborgen. Daarbij dient benoemd te worden, dat de gemeente in andere wijken een quotum van de woningbouw toewijst aan sociale (huur)woningen. Komt de politiek en ambtelijke organisatie deze regels en verwachtingen na in Oosterwold? In Oosterwold voelen wij ook een gezamenlijke verantwoordelijkheid om een gemengde wijk te ontwikkelen, met mensen in alle leeftijden, die daardoor ook ten aanzien van voorzieningen en mantelzorg in staat zijn zich evenwichtig verder te ontwikkelen. Dat gaat niet vanzelf goed, en deze prijsmaatregel zal de samenstelling van wijken in Oosterwold beïnvloeden: minder jonge mensen.

Een bijkomend effect is, dat deze grondprijshoging projectontwikkelaars relatief bevoordeeld. Omdat zij een duurder segment bedienen van mensen die graag meer betalen om ontzorgd te worden, speelt daarbij de grondprijshoging relatief een geringe rol. Terwijl het bestuur van Oosterwold vaak heeft benoemd, dat particulier opdrachtgeverschap vooraan zou moeten staan in de ontwikkeling van Oosterwold.

Samenvattend, mis ik in de huidige discussie over de verhoging van de grondprijs de aandacht voor veranderingen in kwaliteit van ontwikkeling die deze prijsverhoging met zich mee brengt:

- Kleinere kavels
- Meer wegen
- Meer vergunningsvrij bijbouwen en hogere bouwdichtheid
- Minder ruimte voor stadslandbouw en onrendabele exploitatie van stadslandbouw.
- Minder bereidheid om omloopbaarheid te regelen
- Minder zelfbouwers, meer projectontwikkelaars.
- Minder burgers met lagere inkomens en minder starters.

Hoewel initiatiefnemers in Oosterwold zelf verantwoordelijkheid nemen voor de inrichting van de wijk en leefomgeving, kunnen zij deze verandering door de prijsverhoging niet compenseren. Daarom spreek ik de politiek: College, wethouder en gemeenteraad aan op haar verantwoordelijkheid om de ongewenste gevolgen van deze maatregel weg te nemen. Hoewel in de eerste instantie wellicht woordvoerders met grondbeleid in hun portefeuille zich aangesproken zullen voelen, spreek ik juist ook de portefeuillehouders voor de kwaliteit van Oosterwold, groenvoorzieningen, en woningbouw in zijn algemeen aan.

Ik verwacht niet aan dat de bestuurders in 2022 een Floriade houden, en dan willen betreuren dat we de kwaliteit van landschapontwikkeling in Oosterwold hebben opgeofferd aan de marktwerking op de grondprijs.

Ik hoop en verwacht dat u als politiek verantwoordelijke bij het bespreken van Oosterwold de gewenste kwaliteit van Oosterwold voldoende in uw overwegingen en besluiten meeneemt.

Uiteraard ben ik graag bereid om mijn ervaringen en motivatie persoonlijk toe te lichten bij de wethouder of gemeenteraad.

Ik zie uw reactie graag tegemoet,

Met vriendelijke groet,

Marien Abspoel