

Stichting Vrienden van Duivendrecht

Groen en kleinschalig



Aan het College van B&W van Ouder-Amstel
Postbus 35
1190 AA Ouderkerk a/d Amstel

Verzonden per email aan: gemeente@ouder-amstel.nl

Duivendrecht, 5 december 2012

Onderwerp: Zienswijze Woonbeleid Ouder-Amstel 2012-2015

Geachte College,

In het Weekblad voor Ouder-Amstel en op uw website wordt bekend gemaakt dat het 1^e concept Woonbeleid gedurende 4 weken, van 9 november 2011 tot en met 8 december 2011, ter inzage ligt. Via dit schrijven geven wij u als Stichting Vrienden van Duivendrecht hierop onze zienswijze.

Woonbeleid

Op pagina 3 schrijft u dat de Gemeente Ouder-Amstel de taak heeft om woningzoekenden te ondersteunen die moeilijk zelfstandig een woning kunnen vinden. In overleg met de verschillende partijen binnen de woningmarkt wilt u dat invullen door rekening te houden met aandachtsgroepen, ruimte te bieden aan ontwikkeling van voorzieningen voor welzijn en zorg en een transparante toewijzingssystematiek. In beginsel houdt u vast aan een verdeling van de woningvoorraad van 30% sociaal en 70% vrije sector in Ouder-Amstel. Als aandachtsgroepen worden senioren, starters, lagere inkomens en midden inkomens gedefiniëerd. Deze groepen krijgen bij de toewijzing van de sociale woningvoorraad voorrang.

Op pagina 5 stelt u dat met dit woonbeleid een bewuste keuze wordt gemaakt om een markt van vraag en aanbod haar werk te laten doen. Geen dichtgetimmerde programma's in dit woonbeleid, maar kaders waarbinnen ontwikkelaars, commerciële en sociale verhuurders, particulieren, andere partijen op de woningmarkt en de gemeente hun bijdrage kunnen leveren aan de volkshuisvesting.

Op pagina 7 zegt u dat u met dit woonbeleid wilt beschrijven hoe de Gemeente haar eigen beleidsdoelstellingen en eigen inzet daarbij helder en concreet maakt.

Concretisering van het Woonbeleid

De doelstellingen die de Gemeente schetst zijn helder: transparant en eenvoudig toewijzingssysteem. En geen dichtgetimmerde zaken in dit woonbeleid.

Echter, de Stichting is van mening dat in dit 1^e concept een veel te ruime kaderstelling in de toewijzing wordt toegepast, aangezien er geen concrete en heldere uitwerking van de doelstelling 'transparent toewijzingssysteem' in paragraaf 5.3 wordt uitgewerkt.

De sociale woningvoorraad wordt via WoningNet regionaal toegewezen. Echter, wij lezen dat op basis van het 'Convenant Woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam' de Gemeente Ouder-Amstel een beleidsvrijheid heeft van 70% van het vrijkomende sociale woningaanbod.

Uitgaande van de aantallen op pagina 10, van de in totaal 5.700 woningen, waarvan 32% sociale verhuur (dat zijn dan een kleine 1900 woningen). Van deze 1900 sociale huurwoningen mag de Gemeente 70% zelf toewijzen, te weten een aantal van 1330.

U schrijft vervolgens dat u bij de toewijzing van de eigen beleidsruimte van 1330 sociale huurwoningen zo min mogelijk aanvullende beleidsregels wilt stellen.

U wilt alleen aan de vraag van de eigen inwoners beantwoorden en u wilt 7 van de 10 vrijkomende woningen labelen aan:



1. Woningzoekenden die minimaal 2 jaar in Ouder-Amstel woonachtig zijn;
2. senioren;
3. starters.

U vervolgt dat u daarmee duidelijkheid en aan iedereen een eerlijke kans geeft op de woningmarkt. De Stichting bestrijdt dit. Zonder het stellen van transparante, concrete, uniforme en eenduidige criteria in de toewijzing van de eigen beleidsruimte is de Stichting van mening dat er met het ongewijzigd houden van deze alinea een groot rechtsongelijkheidsrisico bij de toewijzing van de 1330 sociale huurwoningen kan plaatsvinden. En, dat het helemaal wel eens niet 'eerlijk' kan gaan.

De Stichting vindt dat een overheid ten alle tijde transparant, objectief en niet-discriminerend moet handelen.

Wij verzoeken u om de daadwerkelijke toewijzing van de 70% vrije beleidsruimte van de sociale woningvoorraad concreet, transparant en helder te definiëren, zodat in de toewijzing de rechtszekerheid van de betrokken aandachtsgroepen (en eventueel andere betrokkenen) gewaarborgd is.

Dorpshart Duivendrecht

In paragraaf 5.5.2. schrijft u dat een budgettair neutrale grondexploitatie één van de uitgangspunten is. De verkoop van de grond voor de woningbouw zou daar voor moeten zorgen. Met de 'doorstart' van het project Dorpshart Duivendrecht, na het beëindigen van de intentie-overeenkomst met Eigen Haard, is er in maart jl. door de Raad voor gekozen de grondexploitaties van het Zonnehof en Dorpsplein gedeelte apart te zien. Inmiddels is het Zonnehof ruim financieel haalbaar. Echter dat geldt niet voor de Dorpsplein zijde. Doordat het Dorpshuis en de sportzaal op de huidige plaats blijven staan, betekent dat deze grond nu niet kan worden verkocht voor woningbouw om daarmee ook de aandachtsgroepen te kunnen faciliteren en om een budgetneutrale grondexploitatie te realiseren. De Stichting heeft altijd gepleit de ontwikkeling van het Dorpshart als één project te zien. Zowel qua planning, stedenbouwkundig als financieel. Met name op financieel gebied zijn er aanzienlijke voordelen. De kostendragers van het ene projectdeel dekken het onrendabele bedrag van het andere projectdeel en het volledige project is budgetneutraal uitvoerbaar. Op deze wijze kan er aan meerdere beleidsdoelstellingen worden voldaan.

Wij verzoeken u dan ook om het budgettair uitgangspunt voor het Dorpshart Duivendrecht als één grondexploitatie te blijven zien, zodat aan meerdere beleidsdoelstellingen invulling gegeven kan worden.

De statutaire doelstelling van de Stichting Vrienden van Duivendrecht is het groen en kleinschalig houden van Duivendrecht en omgeving. Indien gewenst kunt u onze statuten downloaden op www.vriendenvanduivendrecht.nl onder de button 'Algemeen'.

Graag vernemen wij of u onze opmerkingen heeft overgenomen.

Hoogachtend,
Dolf van Muijden

Woordvoerder
Stichting Vrienden van Duivendrecht

mw. Ans Quirijnen – Cocx

Woordvoerder
Stichting Vrienden van Duivendrecht

Cc.

Verantwoordelijk wethouder Kees den Blanken (verzonden per email aan blanken@ouder-amstel.nl)