

Almere, 6 april 2023

Betreft: WOO-stukken het Groene Veld aan de Brink, Nobelhorst

Mijne dames en heren,

Inmiddels hebben wij op 23 maart jl., na aandringen, uiteindelijk het antwoord op het WOO-verzoek ontvangen. In het kader van transparantie sturen wij u voor de beeldvorming een korte samenvatting van de ontvangen stukken. Uw reactie in deze stellen wij op prijs.

Met vriendelijke groet,
de Besturen Buurtschap Nobelhorst Midden, Zuid, Noord, de Vallei

Samenvatting WOO-stukken het Groene Veld aan de Brink, Nobelhorst

Hartelijk dank voor de WOO-stukken. Wij begrijpen nu waarom wij ruim 6 maanden (ipv maximale termijn van 6 weken) moesten wachten op deze WOO-informatie. Deze informatie maakt duidelijk dat de huisartsen wellicht nog een groter slachtoffer zijn van een betrouwbaar te achten overheid (woorden van wethouder Luijendijk) dan wij als buurtschappen.

Samengevat zien wij een niet bestuurd proces waar de rechterhand van de gemeente niet weet wat de linkerhand heeft gedaan/doet. Wij zien gemotiveerde artsen die op inhoud een tender gewonnen hebben met gezondheidszorg die aansluit bij de beginselen die daar gehanteerd werden.

Of er bij de uitvoering van dit project nog de beginselen en principes gehanteerd zijn, betwijfelen wij onder tussen. Deze artsen trekken ondertussen al 6 jaar aan een dood paard. Hoe vaak de artsen met klem aan de gemeente hebben verzocht om actie te ondernemen, antwoord te geven is schokkend maar helaas ook herkenbaar voor ons.

Allereerst zou verwacht mogen worden dat een gemeente inhoudelijk reageert op een ontwerp met enorm veel onduidelijkheid zonder sluitende exploitatie. Een project met een zwaar negatieve residuele grondwaarde.

De gemeente vraagt de initiatiefnemers het hemd van het lijf, maar doet er vervolgens niets mee. De gemeente munt uit in het benoemen van financieringssystemen uit de zorg etc. Het is dan droevig vast te stellen dat de gemeente niet reageert en niet meedenkt als de cijfers uit deze sector aantonen hoe absurd het is om zorgwoningen op deze wijze op die locatie te plannen. Het tekort op de zorgwoningen lijkt dodelijk voor de business case en toch houdt de gemeente vast aan zorgwoningen. Elders in Almere (Almere-Poort / Almere-Buiten) worden op termijn een substantieel aantal zorgwoningen gerealiseerd.

De betrokken ambtenaren van de gemeente wilden niets weten van onze stelling dat de zorgwoningen in het sociale domein gepland werden, gegeven de daarbij behorende grondwaarde. Dit brengt met zich mee dat de artsen zich dienen te houden aan een systeem van passende toewijzing. De gemeente reageerde ontkennend en gaf aan dat de grond residueel verkocht wordt/ zou worden. Uit de WOO-informatie blijkt nu dat dit niet juist is.

Nu blijkt uit de verstrekte informatie dat de plannen geënt waren op huren onder de de aftoppingsgrens. Geheel andere informatie dan dat wethouder Lindenbergh met de raad gedeeld heeft.

Er is een bijzondere wijze van transparantie. Het verbaast ons dat de gemeente in overeenkomsten, grondwaarde van €1.500.000 weglakt en deze wel laat staan in de business case benadering welke de architect met de gemeentelijke organisatie.

De architect is kennelijk beter op de hoogte van het gemeentelijk grondbeleid dan de mensen die voor de gemeente deze casus behandelen en de reserveringsovereenkomst proberen te regelen.

Een reserveringsovereenkomst die:

- Van september 2020 is (en niet van 2019 zoals wethouder Luijendijk aangaf. De overeenkomst van 2019 werd namelijk gekenmerkt door een niet toepasselijke grondprijs.)
- Een reserveringsovereenkomst waar in totaliteit door de gemeente klaarblijkelijk een jaar aan gewerkt is zonder enig resultaat. Pas na een jaar en vele herinneringen werd deze uiteindelijk aan de huisartsen / architect toegezonden.
- Een reserveringsovereenkomst die, gezien de correspondentie per 28 februari 2023 verlopen is, zonder effectuering. Dit is uiterst merkwaardig, de vraag laat zich stellen wat zijn de gevolgen hiervan?

Een interessant document is de aanvraag deal commissie van 29 november 2019. Dit document is een reactie op het gegeven dat de huisartsen en de architect vaststelden dat de gemeente een zeer forse, niet markt conforme prijs vroegen. In Almere-Poort had dezelfde architect namelijk een huisartsenpraktijk gebouwd op maatschappelijk grond. Het is bizar dat de gemeente uitgelegd moet worden dat de gezondheidszorg en woonzorg maatschappelijk gefinancierd wordt middels norm bedragen en dat de huur die mede door de gemeente bepaald wordt voor de zorgwoningen een enorm gat schiet in de financiering. Het optreden van de gemeente in deze resulteert in een tekort van bijna € 2.000.000 en dit tezamen met ambitieuze bouwkosten.

Wat tevens opvalt is dat de gemeente een blind vertrouwen heeft in de berekening van de omvang van het plan van 4.194 m² BVO.

Er wordt vastgesteld dat de grondwaarde 1ste lijn zorg residueel hoger ligt dan de grondwaarde maatschappelijk en dat de grondwaarde verblijffunctie zorg onder de grondwaarde aftoppingsgrens ligt.

Zoals eerder stelde de gemeente zich op het standpunt dat er geen sprake was van sociale grond. Het is dan ook verbazingwekkend dat dit haaks staat op hetgeen vermeld in de aanvraag deal commissie.

Wij herinneren u graag aan de raadsinformatie met betrekking tot de alternatieven.

Bij het alternatief 1: Vervallen verblijffunctie zorg zou er volgens het college sprake zijn van een derving van € 480.000 ofwel € 20.000/woning, iets wat ons deed geloven dat deze woningen in het sociale domein geëxploiteerd zouden worden en dat de huisartsen ons fabeltjes vertelden over dat zij zelf zouden bepalen wie wel en wie niet zouden kunnen huren.

De grondprijzen nota 2022 stelt dat voor meergezinswoningen (MGW) aftoppingsgrens laag de grondprijs per woning € 14.672 bedraagt. Ofwel een verschil van € 5.328/woning en totaal ongeveer € 128.000.

Een afwijking van meer dan 25% waardoor voor ons alle bedragen welke wethouder Luijendijk met de raad deelde onbetrouwbaar gebleken zijn.

Het aspect parkeren is ook boeiend te noemen. Er blijkt in het verleden speculatief gerekend te zijn qua parkeren door dat de supermarkt qua pieken en dalen al mee gerekend is met het parkeren van de sterrenschool Universum. Aan sterrenschool Universum worden maar liefst 115 parkeerplaatsen toegerekend! Sterrenschool Universum kent actueel 17 groepen en zal ongeveer 20 lokalen kennen. Helaas is er geen directe norm beschikbaar behalve voor zone E (Bijvoorbeeld Tussen de Vaarten, Daar is de norm 1-1,2 plus 'kiss en ride'.)

Het is volstrekt ongeloofwaardig dat er 115 parkeerplaatsen voor sterrenschool Universum noodzakelijk zijn, waarvan er slechts al 50 gerealiseerd zijn. Het uitgangspunt dat de geplande extra 69 parkeerplaatsen voor dit project voor 50% door de gemeente wordt toegerekend aan de sterrenschool Universum is, gegeven de feiten, geheel ongeloofwaardig. Een bewijs dat de gemeente Almere onsinziens absurde dingen doet bij het opstellen van parkeerbalansen. Het gevolg hiervan is dat de huisartsen een bizar hoge parkeervraag krijgen, zonder dat er sprake is van enig inzicht in de daadwerkelijk parkeervraag die zal ontstaan. Wat ons betreft lijkt het van groot belang dat de gemeente parkeermetingen doet op relevante momenten en verkeersmaatregelen plant, waarbij de doorstroming minder problematisch zal worden.

Grondexploitatie:

Hoe wethouder Luijendijk aan de raad heeft durven te rapporteren dat erbij het niet doorgaan van 24 zorg verblijfsfuncties sprake zou zijn van het derven van € 480.000 reëel dus ongeveer € 350.000 is onjuist.

De plan econoom schrijft in de aanvraag aan de dealcommissie dat:

- Er in de grex gerekend werd met 2.921 m² BVO voor Jeugd en gezondheid; maatschappelijke grond dus.
- Dat de grondwaarde hoger is dan geprognosticeerd.
- Dat de grondwaarde ook nog eens jaren vroeger binnenkomt dan verwacht.

Het college stelt ten onrechte dat met alleen een eerste lijn medisch centrum plus apotheek het aannemelijk is dat er meer voor de grond betaalt gaat worden dan $2.921 * € 177/m^2$ (prijsspeil 2022) = € 517.017 plus bijdrage parkeren.

De gemeente dwingt de huisartsen met haar oorspronkelijke niet realistische plannen door te gaan, ondanks dat het voor de gemeente noch voor de huisartsen noch voor de zorgwoningen exploitatie een dilemma is. Het lijkt zakelijk onjuist om de beoogde mix te realiseren. Dit blijkt tevens uit de gedocumenteerde cijfers van de architect.

Het is niet zorgvuldig om te lezen dat wethouder Veeninge een noodkreet van de huisartsen doorstuurt zonder enige context, met als gevolg dat dit wederom resulteert in het doorsturen naar de uitvoerende ambtenaren. Het tempo is dan extreem hoog, iets wat schril afsteekt tegen de 5-6 jaar periode daarna.

Er is ooit door de huisartsen ingeschakeld architectenbureau (van Schooten uit Schijndel) een bij de omgeving passend plan, met het overeengekomen dorps karakter, ontworpen dat qua volume ook groot was.

De gemeente omarmt dit plan en projecteert er een veel te hoge grondwaarde op en denkt haar parkeer omissie weg te kunnen werken via dit plan. Hoe de businesscase onderbouwd wordt, was toen een vraag en is nog steeds een vraag want de tandarts met 5-6 behandelplaatsen, de apotheek met heel forse afmetingen (ondertussen verdubbelt), de revalidatie kliniek en de andere dienstverleners moeten na jaren nog steeds tekenen en hun programma's van eisen inleveren. De zorg verblijfsfunctie exploitant is ondertussen afgefallen.

Per 7 juni 2022 komt er een nieuwe situatie in beeld: de architect van Schooten is uit beeld en is er een niche speler c.q. ontwikkelaar ingestapt (Carebeek) met ondertussen een heel ander plan zonder dat dit met de Raad gedeeld is. Ook deze specialist (met ervaring in Almere) is kennelijk verdwaald: diens plan van oktober 2022 is heel iets anders dan wat de wethouder in de vergelijking van november 2022 met de raad deelde. Ten onrechte heeft Wethouder Luijendijk, op 24 november 2022 in de raadsvergadering, de besluitvorming beïnvloed door het argument van het weglopen van de financier aan te geven, er was geen sprake van een financier maar een ontwikkelaar! Derhalve heeft de wethouder de raad misleid door de zaken verkeerd voor te stellen.

Het instappen van een ontwikkelaar zoals Carebeek heeft consequenties welke aangeroerd worden in het kader van het Didam Arrest maar niet afgerond zijn en naar ons inziens de noodzakelijke formaliteiten niet in acht zijn genomen.

Het is ondenkbaar dat maatschappelijke en sociale gronddeals door gegeven/over gedragen kunnen worden aan een marktpartij die duidelijk meer en andersoortige zorgwoningen in de markt gaat zetten.

Carebeek is een partij die als financier gepresenteerd werd aan de Raad, maar dit zoals nu blijkt niet is. De KVK-inschrijving van Carebeek laat als activiteiten zien beheer van onroerendgoed en projectontwikkeling. Voor de noodzakelijke financiering en exploitatie en realisatie wordt een beroep gedaan op diverse marktpartijen. Een gezelschap waar op dit moment vrijwel iedereen een beroep op doet.

In de WOO-informatie zien wij dat in de presentatie een andere architect (Lengkeek) een bestaand project van Carebeek in Almere Buiten¹ gekopieerd heeft. Het plan detoneert bij de omgeving en houdt geen enkele rekening met het overeengekomen uitgangspunt dat het gebouw een dorpskarakter dient te hebben. Het is veel massaler. Er blijken nu geen 20 maar 32 zorgwoningen in het plan opgenomen te zijn, waarvan de grootste zorgwoningen vermoedelijk in de vrije sector zullen vallen.

Wij weten ondertussen ook dat er geen sprake meer is van een plan van 4,194 m² NVO of BVO maar dat het per februari 2022 al gegroeid was naar 4.961 m² BVO. Ofwel in november 2022 presenteert het college een plan met 20 woonzorg eenheden met een omvang van 1.545 m² BVO en een grondwaarde van € 480.000 (reel € 350.000) terwijl er per 17 februari 2022 een meetstaat ingediend wordt door de oude architect die uitkomt op 4.961 m² BV) en 2.132 m² woonzorg. Let wel deze informatie hebben wij van de gemeente gekregen middels WOO en deze informatie is niet verwerkt in de informatie waarop de gemeenteraad heeft moeten beslissen op 24 november 2022.

Echter na deze raadsvergadering op 24 november 2022 is de massa alleen maar toegenomen omdat het Lengkeek/Carebeek concept de kaders verder heeft oprekt naar een plan met 32 woningen zonder een kap verdieping. Is dit iets wat de rekenmeesters van de gemeente schijnbaar ontgaan?

Het bevreemdt ons dat ondanks de wijzigingen, deze niet zijn verwerkt in de overeenkomsten. Opvallend is dat in een van de laatste overeenkomsten de bepalingen met betrekking tot gemaximeerde huur verwijderd zijn. Zonder dat duidelijk is wat hierdoor de gevolgen zijn de grondwaarde. Wij mogen aannemen dat de ontwikkelaar een gefixeerde grondprijs betaalt voor eerste lijnzorg en zorg wonen en na het sluiten van de overeenkomst de vrijheid krijgt meer woningen te realiseren.

Het is verbazingwekkend dat de overeenkomst medio 2022 nog steeds gebaseerd is op een "voorlopig ontwerp" van 14 maart 2019 terwijl dat ontwerp structureel veranderd was per begin 2022 en ondertussen niet meer bestaat. Het schetsontwerp van oktober 2023 is hetzelfde gebouw als dat aan de Kalenderweg in Almere-Buiten, alleen iets opgerekt en twee lagen hoger en zonder de voor ons dorp Nobelhorst kenmerkende kapverdiepingen. Het overeengekomen dorps karakter ontbreekt hier.

De wethouders ontgaan hun toezeggingen qua overleg en als ze dan komen lijken ze volgens de raadsinformatie heel andere dingen besproken te hebben dan wij en later ook de wethouder blijken ervaren te hebben.

1

De wethouder en de ambtenaren hebben meerdere malen in de afgelopen 4 maanden aangegeven dat het ontwerp van de huisartsen snel met ons gedeeld zal worden. Ondertussen blijkt dat nog steeds niet het geval is. Wij weten ondertussen dat er nog steeds gewacht wordt op Programma's van eisen van partners en er dus geen enkele basis is om aan te nemen dat er binnen afzienbare tijd sprake kan zijn van een navolgbaar en realistisch ontwerp dat rekening houdt met de context en principes van Nobelhorst laat staan de Almere principes resp. gedragen kan worden door participatie in de vorm welke de gemeente onder tussen heeft opgelegd aan de huisartsen. Daarnaast blijkt de verplichting tot participeren ook nog op de gemeente rusten.

Het is ons duidelijk geworden dat de grondexploitatie koste wat het kost veiliggesteld moest worden en dat eerdere besluitvorming mbt groene veld een definitief halt toegeroepen moesten worden. Helaas is het gedachten goed Nobelhorst daar de dupe van geworden.

Het is betreurenswaardig om te zien hoe abrupt het college de handen denkt te kunnen aftrekken van het project en de huisartsen loslaat.

Wij verzoeken u op professionele wijze, mede op basis van de nieuwe feiten, opnieuw te kijken naar deze casus en het college daarover te bevragen. Meer in het bijzonder nu beperkt tot:

- een gezonde businesscase voor het onderhavige project.
- een programma van eisen en bij behorend huur commitment.
- een ontwerp dat aansluit bij het dorpse karakter in Nobelhorst.
- een ontwerp dat aansluit bij de grond koop overeenkomst (waar ondertussen jaren gewerkt is).
- inzicht in de echte parkeervraag.
- de tijd om nog op tijd een professioneel ontwerp op tijd af te ronden binnen haalbare kaders.
- Aan de noodzaak qua grondexploitatie zo groot te bouwen want de grex is gebaseerd op 2.928 m2 maatschappelijk (gezondheid en jeugd).

Als het blijft bij een project waar de huisartsen bij de eigenleest blijven en er een ontwerp ontstaat dat organisch kan groeien, heeft tot een positieve uitwerking en zal de gemeente:

- Minder tot geen weerstand ervaren.
- Sneller kunnen plannen.
- Qua Grex geen nadeel ervaren en sneller haar geld binnenkrijgen.
- De dure alternatieve plannen niet direct te hoeven plannen maar organisch vanuit beheer kunnen plannen.
- Win/Win/Winst voor eenieder.