

Almere, 16 november 2022

Geachte gemeenteraadsleden, college en griffie,

Hierbij onze reactie op de brief van het college in zake 'inventarisatie mogelijke locaties vestigen gezondheidscentrum Nobelhorst van 11 november 2022'.

We zijn aangenaam verrast om te lezen dat er blijkbaar nu wel 8 alternatieven denkbaar zijn, daar alternatieve locaties in alle eerdere gesprekken niet bespreekbaar waren.

Wij hebben een inhoudelijke beschrijving ontvangen en zijn visie van een materiedeskundige m.b.t. de 8 alternatieven van het college en ter beoordeling van deze alternatieven. Hieronder een opsomming van zijn bevindingen (cursief weergegeven):

- *Omvang: 2.619 m2 BVO is nogal een fors gezondheidscentrum. Het gezondheidscentrum De Compagnie in Almere - Buiten is nog niet de helft. Deze zorgwoningen lijken niet meer te zijn dan 2 kamer starters woningen van 50 m2 gebruiksoppervlak of kleiner: 24 zorgwoningen in 1.574 m2 BVO lijkt te klein te zijn, als er voorzieningen bij horen voor personeel en zorg.*
- *Als je de ruimtelijke impressie van de gemeente ziet, kan er niet anders gesteld worden dat het een niet passend gedrocht wordt en beslist geen recht doet aan de locatie. Dit slaat ruimtelijk nergens op en hoort zeker niet bij het concept van een Brink in een Dorp.*
- *De matrix kan subjectief genoemd worden en draait slechts om de onderste rij: het effect op het Meerjaren Perspectief Grondexploitatie Almere (MPGA). Plant men dit programma op het aangelegen Groene Veld bij de Brink, dan:*
 - *vervallen er kosten bij stedelijk beheer (onderhoud de Brink),*
 - *ontstaan er inkomsten bij het MPGA in de vorm van MeersgezinsWoningen (MGW) zorg in het sociale domein 24 maal € 21.647 en geen € 20.000,*
 - *2.619 m2 BVO maatschappelijk vastgoed tegen een grondprijs van € 177/m2 BVO (commercieel maatschappelijk kan duurder zijn). Samen ongeveer € 1.000.000 op een locatie die nu qua grondexploitatie een waarde van nul respectievelijk negatief bedraagt,*
 - *Er wordt willens en wetens geen grondwaarde voor het gezondheidscentrum in deze vergelijking meegenomen. Dat heeft namelijk een sterk reducerend effect op het nadeel bij de andere scenario's*

[https://www.almere.nl/fileadmin/files/almere/bestuur/beleidsstukken/Beleidsnota_s/23a BL Nota Grondprijsbeleid 2022 NOTA GRONDPRIJSBELEID DEEL A openbaar .pdf](https://www.almere.nl/fileadmin/files/almere/bestuur/beleidsstukken/Beleidsnota_s/23a_BL_Nota_Grondprijsbeleid_2022_NOTA_GRONDPRIJSBELEID_DEEL_A_openbaar.pdf)

- *Op de andere locaties gaan deze functies ten koste van al doorgerekende exploitaties. Bij verplaatsing gaat er een plus verloren en ontstaat er elders een min en dat is twee keer vervelend voor de MPGA.*
- *De minnen elders zijn verre van transparant. Bij voorbeeld het bedrijventerrein wordt extensief gebruikt, terwijl een gezondheidscentrum met zorgwoningen (5 lagen of meer) juist tot intensief gebruik leidt.*
- *De suggestie die gewekt wordt dat 3000 m2 bedrijventerrein € 500.000 tot € 700.000 aan potentiële grondwaarde en arbeidsplaatsen kost is bizar listig onduidelijk. Net alsof een gezondheidscentrum dat 'explodeert' en een zorgcomplex geen werkgelegenheid realiseert. Per m2 (gezien de intensiviteit) waarschijnlijk meer dan een magazijn of een werkplaats.*
- *Dat de suggestie ontstaat dat er waarde verloren gaat. Het lijkt mij echter stug dat 3.000 m2 bedrijventerrein in Almere € 1.500.000 tot € 1.700.000 ofwel € 500 - € 566/m2 gaat opbrengen (de grondwaarde gezondheidscentrum plus zorgcomplex)*
- *De suggestie dat een gezondheidscentrum van 2.619 m2 BVO (3 verdiepingen en 24 zorgwoningen (1.574 m2 BVO) erboven op of ertegenaan ten koste gaan van 50 woningen resp. € 2.500.000 potentiële grondwaarde spot weer met elke vorm van gezond boerenverstand plus parkeren vergt een kavel van ongeveer 3.000 m2 (zie scenario 3).*
- *Gegeven is dat de kavels die getendeerd worden zijn groter dan 100 m2 netto en bruto circa 150 m2. Ofwel het derven van 25-30 kavels is realistischer te noemen terwijl weer onduidelijk is of er sprake is van een saldo (gedorven grondwaarde minus de grondwaarde voor gezondheidscentrum plus zorgwonen) of slechts de potentiële van de te verkopen grond.*

- *Geluid is uiterst subjectief te noemen:*
 - *Is er sprake van een geluidsgevoelige functie (tijdelijke of permanente bewoning).*
 - *Hoe hoog is de waarde, zoek dat aub eerst uit voor vaag te doen.*
 - *Er zijn maatregelen te nemen en de kosten daarvan vallen aardig mee als men goed ontwerpt.*
- *Verder wordt er als ik het goed begrijp binnen de 70 parkeerplaatsen een fout gecorrigeerd. Het is dus niet correct dit parkeren onderdeel te maken van deze businesscase en het zeker niet als aantallen mee te nemen naar de andere locaties. Het is gezien het creatief rekenen met parkeren in Almere (het wegschelden van verplichtingen (staatssteun), het meten met een elastiekje, de ogen sluiten voor garanties die niet de gehele exploitatie termijn omvatten) is het zinvol de parkeerbalans van het project te controleren <https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2020-70176/1/bijlage/exb-2020-70176.pdf>*
- *Nobelhorst is zone B.*
- *Per zorgwoning 0,5 parkeerplaats/woning*
- *Medisch centrum 1,8 parkeerplaats/behandelkamer. Door gelijktijdigheden behoeft zelden voorzien te worden in het totaal.*
- *Helaas plant Almere zelden vooraf met hoeveel volstaan kan worden maar gaat het pas tellen als de architect met veel vierkante meters uit de bocht gevlogen is.*
- *Optie 6 maakt duidelijk dat er appels met peren vergeleken worden.*
 - *Men stelt dat er daar door het vervallen van een appartementencomplex van 40 gereguleerde woningen € 800.000 potentiële grondwaarde verloren gaat. Men vergeet te melden dat het zorgcentrum plus zorg wonen een hogere grondwaarde zullen vertegenwoordigen. Dit laatste toont aan dat de argumentatie hier berust op zogenaamde spreadsheet stedenbouw. “Elk kaveltje wat nog niet in exploitatie is vullen”.*
- *Aan de Brink is nu een grondexploitatie van € 1.000.000 toegerekend. Als deze functie op de Brink vervalt is men deze € 1.000.000 kwijt terwijl als men deze nu ergens anders op naar verwachting duurdere (vrije sector grond residueel € 150.000/kavel) moet gaan plannen raakt men daar ook geld kwijt. Per saldo gaat door schuiven altijd effect hebben op de verkoop van vrije sector kavels als men niet creatief plant. Je kunt dus bij verplaatsen aannemen dat er in het MPGA een gat ontstaat van € 3.000.000. Het Groene Veld aan de Brink wordt € 1.000.000 minder waard. Elders vervallen 20 kavels van 150 m2 a ongeveer € 150.000 die bij realisatie van het zorgcentrum en de zorg woningen geen € 3,000.000 op brengen maar slecht € 1.000.000. Aangezien er al genoeg ellende begraven wordt in het MPGA stelt men alles in het werk omdat te voorkomen en schrijft men dit soort brieven.*
- *De informatie tav de planning van het Groene Veld is niet correct, deze is niet bouwrijp, men kan niet morgen beginnen. Het bezwaar traject etc. wordt voor het gemak over het hoofd gezien in relatie tot waar nu blanco locaties wel bouwrijp zijn (Ambacht).*
- *Samengevat: Deze brief is een schande dat een wethouder er mee naar buiten komt want elke punt en elke komma is dubieus te noemen in slaat op doeldenken.*

Het college gaf aan dat er 9 communicatie momenten zijn geweest, waarvan er 8 louter informatief, zoals zij in hun brief ook aangeven. Eenmaal zou dit aan de orde geweest zijn in het netwerkoverleg, echter in dit ‘overleg’ zijn de besturen van de 4 buurtschappen voor een voldongen feit gesteld ten aanzien van het groene veld. Helaas maakt het college geen onderscheid in informatie en communicatie want in elk overleg werd de weerstand van de bewoners van tafel geveegd, er was geen inspraak noch participatie waartoe de raad recent het college nogmaals weer toe opgeroepen heeft!

In dit verband is het ook van belang dat de huisartsen zelf de indruk hebben gewekt dat er van gemeentezijde benadrukt is de bewoners erbuiten te houden (zou alleen maar onrust geven). Maar ook vanuit gemeente hebben de bewoners nimmer de indruk gekregen dat hun mening en belangen van belang geacht werden.

Wij zijn verbaasd om de brief te lezen van de directie van de huisartsenpraktijk van 14 november jl. In deze brief leggen ze de mening van ruim 870 bewoners naast zich neer. Uit de brief worden de bewoners behoorlijk geschoffeerd. Het is kwalijk dat zij ineens ons het recht lijken te ontzeggen om de belangen van onze bewoners te behartigen langs democratische weg volgens de procedure van burgeractiviteit.

Het lijkt dat ze ineens minder betrokken zijn met de bewoners dan ze eerder aangaven en zichzelf daarmee tegenspreken. Daarnaast blijkt in deze brief dat ze slechts openstaan voor de eerste optie (het ten uitvoer brengen van actuele plannen) ook in tegenstelling tot wat zij eerder gezegd hebben. Zij lijken niet met de bewoners te willen participeren in een oplossing, ook dit is in tegenspraak met een eerder opgenomen filmpje door Omroep Flevoland waarin de arts aangaf om open te staan voor andere locaties. Wij hebben meerdere malen geprobeerd met de huisarts samen te werken (te participeren) om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Na de eerste raadsvergadering hebben wij dit nogmaals per brief aan hen en ook aan de raad bevestigd. Helaas hebben de huisartsen hier geen gehoor aangegeven.

Wij betreuren het feit dat de huisartsen al kosten hebben gemaakt. De waardevermindering van alle bewoners ten opzichte van de gemaakte beloftes zullen naar wij verwachten vele malen hoger zijn.

Uit de brief van de huisartsenpraktijk lijkt het alsof er al een koopovereenkomst ter ondertekening ligt, wat politiek niet correct zou zijn, aangezien het nog ter beoordeling bij de raad ligt en het college ter verantwoording ligt. Wij hadden verwacht dat dit proces stil zou zijn gelegd.

Het argument openbaar vervoer slaat wat ons betreft geen hout. Ieder zichzelf respecterend vervoersmaatschappij zal naar verwachting zijn route aanpassen aan de vestigingsplaats van een gezondheidscentrum c.q. zorgwoningen.

Dat de huisartsen een voorstel doen om elders naar een alternatief voor het groene veld te zoeken is hun goed recht. Door het Groene Veld weg te zetten als slechts een trapveldje/ontmoetingsplaats geven de huisartsen te kennen het volle belang van dit veld niet in te (willen?) zien. Gelukkig hebben de meeste partijen in de gemeenteraad dit belang wel helder voor ogen.

We vertrouwen op de wijsheid van de raad en spreken nogmaals de wens uit om de huisarts voor ons dorp te kunnen behouden op een passende andere locatie.

Met vriendelijke groet,

Namens de besturen van de vier buurtschappen van Nobelhorst,

Jacqueline Hartong,
Voorzitter Buurtschap Nobelhorst Midden