

OPEN BRIEF aan de leden van de werkgroep Den Dolder Noord Oost
Van: Bodes de Vries

Het einde van een historische band

Na meer dan 100 jaar gaat de Willem Arntsz Hoeve het dorp Den Dolder verlaten. Niet alleen droeg “de Hoeve” jarenlang bij aan de naamsbekendheid van het dorp (“een enkeltje Den Dolder”), in 1903 was de komst van de buitenafdeling van het gesticht in Utrecht zelfs een belangrijke pijler voor het ontstaan van het dorp. Geen dorp Den Dolder zonder Willem Arntsz Hoeve. Beide zijn zeer nauw aan elkaar verbonden, al gebiedt de eerlijkheid te stellen dat de relatie vroeger inniger was dan in de laatste decennia. De veranderde visie op de psychiatrie, het zelfstandig blijven wonen van mensen met een psychische beperking en het verzelfstandigen van de zorg voor mensen met een verstandelijk beperking (Dennendal) zijn hier debet aan. Ook de veel grotere afstand tussen werken en wonen zorgde voor een lossere verband tussen het dorp en de Hoeve.

Als gevolg van nieuwe landelijke beleidsafspraken moet de gespecialiseerde intramurale psychiatrie in vergelijking met het jaar 2008 met een derde krimpen. Dit heeft in de eerste plaats grote gevolgen voor het personeelsbestand. Een half jaar geleden heeft Altrecht een formatiereductie met 100-150 fte aangekondigd; enkele jaren geleden heeft ook al een reorganisatie plaatsgevonden.

Dat het bestuur van Altrecht heeft besloten de locatie Den Dolder in de komende 10-15 jaar te willen sluiten is dan ook geen vreemde ontwikkeling. Fysieke concentratie is een logisch antwoord op een sterke krimp. Dit beleid is pas in de afgelopen jaren ontstaan; in het huidige bestemmingsplan Den Dolder Noord, dat dateert uit 2008, is nog een Tweede Zorgkern met 175 zorgplaatsen opgenomen.

Primaire reactie

Mijn eerste reactie op de aankondiging van het algehele vertrek was dan ook: het is jammer maar wel begrijpelijk. De weemoed over “dat wat was en nooit meer terugkomt” werd in eerste instantie gecompenseerd door de gedachte dat het terrein vrij komt voor de natuur, zodra de gebouwen van Altrecht zijn gesloopt.

Echter, dat laatste mag natuurlijk niet gelden voor de oorspronkelijke gebouwen die rondom de middenas staan, die moeten, als het maar enigszins kan, gerenoveerd en behouden worden. En daar is geld voor nodig. Vertrekken? Akkoord, maar laat die karakteristieke middenas graag bestaan.

Financiële koppelingen

Een veel te beperkt denkraam, naar blijkt. De gebiedsvisie Noord-Oost Den Dolder bestrijkt letterlijk en figuurlijk een veel groter terrein, niet alleen geografisch en ecologisch, maar ook financieel. In de eerste plaats doordat het programma Hart van de Heuvelrug een afdracht van 1,5 mio neerlegt bij het vertrek van Altrecht uit Den Dolder.

Daarnaast moeten linksom of rechtsom middelen voor de renovatie van de Middenas worden verkregen. Dit legt een tweede financieel beslag op de terugtrekking van Altrecht uit Den Dolder.

De derde, en financieel grootste koppeling, wordt gelegd door Altrecht zelf. Het besluit om te vertrekken uit Den Dolder heeft uiteraard financiële gevolgen voor de stichting vanwege boekwaardeverlies op de bestaande gebouwen en de kosten van leegstand en sloop. Er zijn op het terrein langlopende huurcontracten van vrij recente nieuwe (Wier+) of gerenoveerde (Roosenburg) gebouwen, zodat het niet mogelijk is het vertrek uit Den Dolder op korte

termijn in zijn geheel te realiseren. De terugtrekking moet gefaseerd verlopen in een periode van 10-15 jaar.

Strategische beslissing...

Het besluit om terug te trekken uit Den Dolder is een strategische beslissing van Altrecht, ingegeven door een aantal factoren zoals de veranderingen in de psychiatrie en de afdrachtplicht aan Hart van de Heuvelrug. Dat de terugtrekking zichzelf moet verdienen is op zichzelf een voor de hand liggende doelstelling van Altrecht. De exploitatie van het concern - anders gezegd: de duurzame continuïteit van de zorgverlening - wordt daardoor afgeschermd van de risico's die met de kosten van de exit zijn verbonden.

Echter: de indicatieve berekeningen die in de laatste bijeenkomst door het adviesbureau van Altrecht zijn gepresenteerd leiden tot een benodigd woningbouwvolume van zo'n 600-700 woningen. Het gevolg is een dichtheid die door het bestaande bouwvolume (36.178 m² footprint incl. middenas) zeker niet wordt gehaald. Er treedt op het terrein een aanzienlijke verdichting op.

...met grote gevolgen voor dorp en omgeving

Het besluit van Altrecht om zich terug te trekken uit Den Dolder en het uitgangspunt om de exit te bekostigen door woningbouw leiden tot een groeiexplosie die, wat betreft het aantal inwoners, procentueel op z'n minst vergelijkbaar is met de bouw van Leidse Rijn t.o.v. Utrecht en van Vathorst t.o.v. Amersfoort. Het dorp Den Dolder groeit in een tijdsbestek van 10-15 jaar met een derde: van de huidige 1.700-1.800 huishoudens naar 2.300-2.600 huishoudens. Het aantal inwoners neemt toe met ruim 1.400 mensen, op een huidige bevolking van 4.200 inwoners is dat met een derde.

Hoe zorgvuldig er ook wordt gesproken en nagedacht over de kwaliteit van het gebied en het behoud van de Middenas (die moet worden bekostigd uit woningbouw die in de bovengenoemde getallen niet is inbegrepen!): 600 woningen zijn 600 woningen. Ter vergelijking: de wijk De Dolderse Duinen (2009) omvat ongeveer 140 woningen, in de Deltawijk (1991) zijn het er 84, inclusief de Deltaresidence voor ouderen.

Kortom, dit uitgangspunt leidt vanuit het dorp gezien tot een majeure ontwikkeling, die qua omvang alleen vergelijkbaar is met de woningbouw in Den Dolder Noord rond 1950-1958 (de lanen met, jawel, doktersnamen en voorlopers in de psychiatrie) en in Den Dolder Zuid (Eekhoornlaan, Hezer Enghweg etc.) daarna.

Dit gaat gedurende een langere periode een grote stempel op het dorp drukken. We spreken dan nog niet over de historische gebouwen, waarvan niet zeker is gesteld dat die kunnen worden behouden (door middel van nog meer woningen). In het Bestemmingsplan van 2008 wordt gesproken over ca. 115 woningen op de Middenas.

Het vertrek van Altrecht baart een grote nieuwe wijk in Den Dolder, daar komt het in essentie op neer. Een wijk met meer dan 1200 inwoners, met gemiddeld genomen tenminste 600 auto's die een parkeerplaats nodig hebben en zeker 120 honden die dagelijks worden uitgelaten. Ook op het terrein legt dit een zwaar beslag, vele malen meer dan nu het geval is.

Eenzijdig

Mijn conclusie is, dat het uitgangspunt van Altrecht dat de opbrengsten gemaximaliseerd moeten worden, te eenzijdig focust op de continuïteit van de instelling en te weinig rekening houdt met de eisen van de gebiedsontwikkeling en de gevolgen voor het dorp.

Het is geen Wet van Meden en Perzen dat de kosten van het sluiten van een locatie moeten worden gecompenseerd door de opbrengsten ervan. Neem het voorbeeld dat de Remia – op het terrein van de andere historische pijler van Den Dolder - zou besluiten uit Den Dolder weg te gaan. Het risico m.b.t. de kosten van het vertrek en de potentiële opbrengsten van het terrein wordt gedragen door het bedrijf, dat zelf zal moeten afwegen en beslissen. Dat de potentiële opbrengsten worden beïnvloed door de mogelijkheden van hergebruik van het terrein en daarmee door de opstelling van omwonenden en vervolgens de gemeente, staat buiten kijf, maar doet niets af aan het uitgangspunt dat de Remia zelf een besluit neemt.

Nu is de Remia natuurlijk een winstbeogend bedrijf, maar ook in de zorgsector behoort het tegenwoordig tot de normale business dat instellingen risico's moeten nemen. Het oude stelsel bestaat niet meer. Voor Altrecht is dit risico achteraf gezien waarschijnlijk voor een groot deel ontstaan door de bouw van Wier+ en de verbouwing van Roosenburg, ongetwijfeld met steun van het College Bouw onder een vorig regime, in een periode dat de tweede Zorgkern nog werd nagestreefd.

Om risico's op te vangen bouwen zorginstellingen, evenals bedrijven, aan een goede financiële uitgangspositie in termen van o.a. solvabiliteit; dit dient als maat voor het weerstandsvermogen en het vermogen om financiering te verkrijgen. In het Jaarverslag 2014 van Altrecht wordt aangegeven dat het doel is de solvabiliteit (per 2014 22% ten opzichte van de opbrengsten in 2014 resp. 26,5 % van het balanstotaal) jaarlijks met 1% te verhogen. Dat lijkt mij verstandig beleid.

Altrecht laat in Den Dolder volgens eigen opgave anno 2025 in totaal een boekwaarde van 12,5 mio achter, het gevolg van eigen besluitvorming uit het verleden. Gevoegd bij de geraamde plankosten en de overeengekomen afdracht aan Hart van de Heuvelrug (in totaal een bedrag van 19,3 mio) leidt dit tot een opbrengstdoel van ca. 31 miljoen, wat een groot volume aan woningen nodig maakt. Voor het herstel van de historische gebouwen is dan nog geen geld gevonden.

Zoals er bij formatiereductie vaak sprake is van reorganisatiekosten, zo kunnen bij het afstoten van een vastgoed c.q. een gehele locatie exit kosten soms ook onvermijdelijk zijn. Het argument dat toezichthouders toetsen of de maximale opbrengst voor de zorg wordt behouden, is uiteraard relevant. Zoals gezegd wordt de maximale opbrengstpotentie bepaald door de ruimtelijke mogelijkheden; deze zijn vastgelegd in gebiedsvisies en bestemmingsplannen die door de overheid en de politiek worden vastgesteld en dus kaders stellen aan die opbrengstpotentie. Dat geldt voor een Remia net zo goed als voor Altrecht. Altrecht begint niet vanuit een nulsituatie, dat er woningen komen is voor iedereen wel een gegeven. In het Bestemmingsplan Den Dolder Noord van 2008 werd, zoals gezegd, op de Middenas rekening gehouden met een ontwikkeling van ca. 115 woningen op 9 nieuwe bouwvlakken. (Het – niet goedgekeurde – Vierde Kwadrant voegde daar nog eens 250 woningen aan toe.)

Afspraken nodig

Hoewel ik het liefste zou zien dat na het vertrek van Altrecht een geheel groen gebied plus een bloeiende historische middenas resteren, is het, ook vanuit het dorp bezien, goed dat er inderdaad woningen op het huidige terrein van de Willem Arnts hoeve bijkomen. Voor het dorp Den Dolder is instroom van nieuwe inwoners gewenst, omdat dit impulsen geeft aan de leefbaarheid. De huidige bevolkingsprognoses laten vanaf 2020 een daling zien

van 4.500 naar 4.350 inwoners in de periode tot het jaar 2035. Bij gebrek aan andere bouwplannen (alleen het oude Overtoomterrein komt er nog aan) zal dit ongetwijfeld leiden tot vergrijzing van ons dorp.

Maar, net als in Austerlitz, moeten er wel aanvullende afspraken komen over aantallen en fasering van de instroom van nieuwe Dolderenaren. Zo kunnen ook knelpunten in de voorzieningen (m.n. DOSC) en de infrastructuur (verkeersoverlast en -knelpunten) beter worden voorzien. Als gebouw Winkler inderdaad ter beschikking komt dan biedt dit goede mogelijkheden voor het begeerde dorps huis, en dat een verbetering.

Conclusie

De komst van 600-700 woningen op het W A Hoeve terrein (dit aantal staat nog los van woningbouw in en om de middenas) is een volume dat, op Dolderse schaal, vergelijkbaar is met grote stadsuitbreidingen als Leidse Rijn en Vathorst. Het betekent m.i. een soort verstedelijking van een gebied dat wij zoveel kwaliteiten toedichten. Hoe doordacht en kwalitatief verantwoord de Gebiedsvisie ook wordt opgesteld. De nieuwbouw brengt naast opbrengsten in termen van nieuwe dorpsgenoten en een mogelijk gemeenschapshuis ook maatschappelijke (en ecologische) kosten met zich mee, omdat dit volume ongetwijfeld een beroep met zich mee brengt op maatschappelijke voorzieningen in het dorp, zoals de sport. De verkeersvoorzieningen op het terrein zullen forser uitvallen dan bij een kleiner aantal woningen noodzakelijk is.

Voorstel

Wat mij betreft moet voor de Gebiedsvisie een ander uitgangspunt worden gekozen. In combinatie met een aantal gedachten over de aanpak leidt dit tot het volgende voorstel:

- a. Altrecht: verlaag de opbrengstdoelstelling door het boekwaardeverlies van de gebouwen (12,5 mio) buiten de ontwikkeling te houden. Dit leidt tot een benodigde opbrengst die kan worden gerealiseerd door het bouwen van 200-300 woningen.
- b. Allen: wees consequent, accepteer dat om financiële redenen de twee (?) verhuurde panden (Wier+ en Rozenburg) ook na 2025 in gebruik blijven, al is dit niet wenselijk uit oogpunt van verkoopbaarheid van de woningen.
- c. Maak de afspraak dat, als de beoogde opbrengst is gerealiseerd, er geen reden meer is om de ontwikkeling door te zetten (behalve dan op grond van de kwaliteit van de ontwikkeling zelf). De hele ontwikkeling is in de kern opbrengst gestuurd: het aantal woningen is uiteindelijk daarvan afgeleid.
- d. Ontwikkel in gedeelten (via een serie van "concessies") en bepaal steeds wat er is bereikt, en wat de volgende fase moet opbrengen. Omgekeerd kan aan het einde van de rit in 2025 blijken dat er alsnog aanvulling nodig is.
- e. Betrek de renovatie van de historische middenas bij het project. Het is een risico voor de renovatie van een zo groot mogelijk aantal historische gebouwen dat dit onderdeel financieel buiten de ontwikkeling wordt gehouden en zichzelf moet bedruipen. Een optie is hierbij te denken aan een soort Stimuleringsfonds (streefbedrag: 1 miljoen) dat wordt gevoed door afdrachten vanuit de woningopbrengsten.
- f. Breng zo mogelijk een zodanig fasering aan in de concessietoekenning, dat de kosten-baten verhouding verbetert. De rente blijft niet altijd laag.

Nieuwe denkwijzen

Het is inspirerend als het langdurige ontwikkelingsproces steeds inhoudelijk kan worden bijgesteld en aangepast aan nieuwe kansen en denkwijzen, en aan de markt. Hoe hierbij kan worden voorkomen dat zware wettelijke procedures de verdere ontwikkeling vertragen, moet nog worden bedacht.

Verantwoordelijkheden vastleggen

Omdat het een langdurig proces is, is het gewenst om de medeverantwoordelijkheid van alle partijen voor de ontwikkeling op formele wijze te verankeren. Hoe kunnen Altrecht, de omwonenden, belangenvereniging en andere betrokkenen met elkaar blijven zoeken naar de beste gebiedsontwikkeling in kwalitatief en financieel opzicht, binnen de nadere kaders die in de Gebiedsvisie worden vastgesteld? Naar mijn mening is het verstandig hieraan bij voorkeur een juridische basis te geven, bijvoorbeeld in de vorm van een samenwerkingsovereenkomst die alle verbonden partijen bindt.

Bodes de Vries, mei 2016