

Stedenbouwkundige studie en capaciteitstekort Gezondheidscentrum De Goorn

Inleiding

Vanwege de vrijkomende (Jozefschool) locatie aan de Dwingel in de Goorn heeft de gemeenteraad randvoorwaarden gesteld voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied (onderstaand de memo van de raadsvergadering van 13 oktober 2020).

Het Gezondheidscentrum Goorn (GHC) heeft door de bouw van de woonwijken bij De Goorn een acuut capaciteitsprobleem en zal (als er niets gebeurt) patiënten moeten gaan weigeren. Dit probleem was bij de realisatie van het centrum in 2016 door de eigenaar (gemeente) en het GHC zelf reeds voorzien.

Randvoorwaarden gemeenteraad

MEMO



Aan :
Van :
Onderwerp : Project – Stedenbouwkundig plan vrijkomende
schoollocatie aan Dwingel te De Goorn
Datum : 13 oktober 2020
Zaaknummer : ZK20002107



Conclusie raadsinformatieavond over randvoorwaarden

1. Een stedenbouwkundige visie maken van het plangebied omvat de locatie Jozefschool, sporthal/zwembad en voorzieningen centrum (oud winkelcentrum en Chinees restaurant). Uitgangspunt dat dit gefaseerd over meerdere jaren en los van elkaar ontwikkeld kan worden.
2. Alle maatschappelijke partijen die zich kenbaar hebben gemaakt meenemen in de ruimtestudie.
 - a. HOED Hagro de Waterling
 - b. Huisartspraktijk De Goorn
 - c. SKIK / SKH
 - d. Esgédé-Reigersdaal, woongebouw voor lichamelijke en geestelijke beperking

Uitdaging

voert met haar praktijkgenoten de huisartsenpraktijk in De Goorn. In 2016 hebben zij samen met de gemeente en andere zorgdisciplines het huidige gezondheidscentrum (GHC) ontwikkeld. Partijen hebben toen gezamenlijk € 800.000 (gemeente 600.000 en gezondheidscentrum 200.000) in het nieuwe gezondheidscentrum gestoken om het geschikt te maken. Er is ook nog € 400.000 in de praktijkovername geïnvesteerd.

Het huidige capaciteitsprobleem was in 2015 al voorzien voor een verdere toekomst en daarom is in de intentieovereenkomst met de gemeente o.a. afgesproken dat zij het eerste recht van huur kregen voor de (naastliggende) bibliotheek (artikel 7.5) wanneer de bibliotheek zou verhuizen. In 2016 is het GHC door de gemeente al ingericht op uitbreiding richting de bibliotheek.

In mei 2019 was het verwachte capaciteitsprobleem, door de bouw en oplevering van diverse woonwijken in De Goorn, aanstaande en zijn de huisartsen met de gemeente in gesprek gegaan.

Op een later moment zijn de vier andere huisartsen (uit Berkhout, Avenhorn, Spierdijk en Ursem) met een plan gekomen voor een HOED.

GHC heeft serieus onderzocht of het onderdeel van dit nieuwe plan zou kunnen worden. Dat bleek echter niet mogelijk. Door de forse investeringen in 2016, is het is niet mogelijk om zo kort daarna weer te fors te investeren. Immers, dan zou de aanzienlijke investering van 2016 grotendeels worden 'weggegooid'. Bovendien is het een simpele rekensom. De zorg staat al onder druk en het is niet mogelijk om tarieven te verhogen of om nog meer uren te gaan werken. Er kan of mag ook niet in de kwaliteit van zorg worden 'gesneden'.

Het capaciteitsprobleem wordt inmiddels steeds nijpender. Er komen meer woonwijken bij en het aantal patiënten neemt toe (van 3200 in 2015 naar 4000 medio 2021). Zonder de Coronapandemie, zou inmiddels al sprake zijn geweest van een patiëntenstop vanwege het ruimtetekort.

Nieuwbouw op locatie Jozefschool is niet haalbaar gebleken

Eind 2020 is bij de gemeente aangegeven dat aansluiting bij de bouw van een nieuw gezondheidscentrum op de locatie Jozefschool geen optie is.

- De huurkosten worden te hoog. Het gaat hier om € 200 tot 300.000 aan extra huurkosten in de komende 20 jaar. Kosten die niet terugverdiend kunnen worden in de zorg en dus direct ten koste gaan van de kwaliteit van de eerstelijnszorg in De Goorn.
- Investerings in het huidige gezondheidscentrum van gezamenlijk zo'n € 800.000 zouden 'weggegooid' worden.
- Nieuwbouw vraagt wederom een forse investering van tienduizenden euro's per discipline.
- De nieuwbouwlocatie wordt te grootschalig (15.000 patiënten en 100 zorgverleners) waardoor korte samenwerkingslijnen dreigen te verdwijnen (er wordt nu elke dag koffie gedrongen en geluncht met alle disciplines).
- De beschikbare ruimte is nog onduidelijk.
- De ontwikkeltermijn (2-3 jaar) is te lang om het huidige capaciteitstekort op te lossen. Er komen dan mensen zonder huisarts te zitten.

Dit betekent dat het huidige gezondheidscentrum (met alle investeringen) moet worden behouden en uitgebreid. Natuurlijk zal in de toekomst worden samengewerkt met de huisartsengroep aan de overzijde.

Daarom is onderstaande oplossing uitgewerkt in samenwerking met een aantal specialisten.

Koop en uitbreiding van huidige Gezondheidscentrum

Het GHC koopt de ruimtes van het huidige gezondheidscentrum en bibliotheek van de gemeente. Vervolgens zal de indeling die in 2016 is voorbereid, worden gerealiseerd. Bovendien zal de buitenkant worden verduurzaamd en verfraaid en het pand er weer als nieuw en eigentijds uit gaan zien. Huidige disciplines geven aan graag bij de huisarts te willen gaan huren en de samenwerking binnen het Gezondheidscentrum op deze manier voor langere periode vast te leggen.

Voor de bibliotheek zijn er goede, betaalbare mogelijkheden binnen winkelcentrum De Vijverhof of eventuele andere leegstaande ruimtes binnen De Goorn/Avenhorn waarbij de verhuizing ruimschoots gefinancierd kan worden uit de opbrengsten van verkoop.

Dit is dé oplossing voor zowel de gemeente als de zorgdisciplines zodat:

- Gezamenlijke investeringen (onder andere met gemeenschapsgeld) in de afgelopen 5-jaar niet voor niets zijn geweest.
- De huisvestingskosten niet te hoog worden.
- Gemeente direct de investeringen terugverdient en overwaarde op het gebouw incasseert.
- Het verlies van huurinkomsten tot 2028 voorkomen wordt. Er is destijds gerekend met een terugverdientijd van 12 jaar. Bij verhuizing wordt er niets terugverdiend.

- De prettige werkwijze en korte lijnen voor de zorg en patiënten behouden blijft.
- Er voldoende financiële middelen en verhuismogelijkheden vrijkomen voor de bibliotheek.
- Nieuwbouw van een HOED financieel een stuk haalbaarder wordt (meer woningbouw).

Naast de interne uitbreiding van het gezondheidscentrum verlenen de zorgdisciplines graag medewerking aan de eventuele ontwikkeling van een HOED (Huisartsen onder één dak) op de locatie Jozefschool.

HOED financieel beter haalbaar

Er ontstaat meer ruimte voor bijvoorbeeld meer woningen, wat de financiële haalbaarheid flink zal vergroten. In de eerdere onderzoeken (met het GHC in het nieuwe gebouw) is al gebleken dat voor zoveel zorgdisciplines niet voldoende ruimte beschikbaar zou komen en dit ten koste zou gaan van woningen en dus de financiële haalbaarheid.

Alternatief voor de bibliotheek

Wanneer het Gezondheidscentrum de huidige ruimte van de bibliotheek koopt, komt hierbij voldoende financiële ruimte beschikbaar voor de verhuizing naar een meer centrale locatie in bijvoorbeeld winkelcentrum de Vijverhof. Hier staan meerdere ruimtes te huur die overeenkomen met het huidige aantal vierkante meters.

- Vijverhof 34 (352m²) – naast de Trekpleister – a 140 euro per m², vergelijkbaar met de huurprijs in het huidige gezondheidscentrum.
- Vijverhof 25 (277m²) – tegenover de Deen Supermarkt – a 125 euro per m², onder de huidige huurprijs in het gezondheidscentrum

De te verwachte verbouwing- en verhuiskosten voor de bibliotheek zullen tussen de € 75-100.000 liggen, welke ruim gecompenseerd worden door de opbrengsten uit verkoop van het pand welke, buiten de verbouwingskosten uit 2016, nagenoeg is afgeschreven.

Bijkomend voordeel is dat er meer loop komt in het winkelcentrum en dat is in de huidige tijd bittere noodzaak.

Uitwerken oplossing

De 'simpele rekensom' bevestigt dat dit de beste (en enige haalbare) oplossing is voor het acute probleem voor de eerstelijnszorg in De Goorn. Vanzelfsprekend dient de oplossing met partijen te worden uitgewerkt.

Langdurige huur en uitbreiding zou ook een oplossing kunnen zijn, maar daar zitten voor de gemeente extra investeringen aan vast (verbouwing van de bibliotheek of eventueel het aanbouwen van extra m² aan de andere zijde van het gebouw).

De extra huuropbrengsten zouden wel de investeringen uit 2016, extra verbouwingskosten en huurkosten voor een eventuele nieuwe locatie voor de bibliotheek compenseren en daarmee een langdurig positieve exploitatie opleveren voor de gemeente.

Meewerkende adviseurs

Voor het globaal uitwerken van deze oplossingsrichting is gebruik gemaakt van het advies van:

- [REDACTED] specialist bouw- en bestuursrecht
- [REDACTED] financieel adviseur voor artsen
- [REDACTED] , bedrijfsmakelaar
- [REDACTED] portefeuille manager
- [REDACTED] projectontwikkelaar/bouwmanagement

Contactgegevens:

[REDACTED]