

Gemeentehuis Beemster
Rijn Middelburgstraat 1 1462 NV Middenbeemster
Postadres; Postbus 7, 1462 ZG Middenbeemster
Betreft; plan van aanpak gezondheidscentrum

Ingekomen: 26 mei 2021
Registratienummer: 1548403

Middenbeemster 26 mei 2021,

Geachte wethouder Zeeman,

Op 25 mei jl. is de raad akkoord gegaan met uw nieuwe voorstel voor het plan van aanpak ontwikkelstrategie dorpsvisie Middenbeemster. De strategie behelst een stappenplan om uiteindelijk tot een uitvoeringsplan te kunnen komen.

Middels een amendement kreeg u gelijktijdig een raadsbrede opdracht om het plan voor de realisatie van een gezondheidscentrum op de locatie van het in de dorpsvisie aangewezen gebied voor het zorgcluster te vrijwaren van de voorliggende procedure, d.w.z. het initiatief te behandelen als een urgente en kansrijke ontwikkeling welke prioriteit behoeft bij de opstelling van een uitvoeringsplan. Een 2^{de} amendement benadrukte nog eens dat het er niet om gaat 'of' het gezondheidscentrum er moet komen, maar 'hoe' het gerealiseerd gaat worden.

Wij zijn vanaf 2015 met elkaar in gesprek. Over de urgentie is met u vanaf de inspraakperiode medio 2020 uitvoerig gesproken en gecorrespondeerd, dit behoeft geen uitgebreide toelichting meer. Concreet hangt de urgentie samen met de veranderde praktijkvoering a.g.v. de coronamaatregelen en alsmaar toenemende taken in de eerste lijn waardoor er ruimtegebrek is ontstaan. Bijkomende reden is het binnenkort stoppen van het uitgiftepunt van de apotheek in supermarkt Deen waardoor de voorziening weg dreigt te vallen in Middenbeemster, alsook de verschillende ondernemersposities van de partners van Beemster Gezond.

U kreeg van de raad de opdracht om met de direct belanghebbenden van het gebied van het gezondheidscentrum zoals benoemd in de dorpsvisie in overleg te treden en hiervoor bij de eerste volgende voortgangsreportage aan de raad in september met concrete oplossingen te komen.

In de dorpsvisie Middenbeemster wordt de huisarts en fysiotherapeut genoemd als initiatiefnemers om de eerstelijnszorg uit te breiden met een apotheek. Feitelijk zijn zij, naast de gemeente als eigenaar van de bibliotheek, ook vanuit vastgoed oogpunt de direct belanghebbende, zij zijn immers nu al gevestigd in het in de visie aangewezen gebied voor het zorgcluster. Het plan is dat de andere huisartspraktijk en de apotheek er aan toegevoegd gaan worden. De fysiotherapiepraktijk maakt plaats voor de andere huisartspraktijk zodat de huisartsen direct naast elkaar komen te zitten. Om dit mogelijk te maken wordt de fysiotherapiepraktijk gehuisvest in het huidige bibliotheekgebouw. Dit gebouw moet worden aangekocht om het gezondheidscentrum te kunnen realiseren.

Door ons strikt te houden aan de dorpsvisie van Middenbeemster en de raadsopdracht is het snel mogelijk om tot een passende oplossing te komen. Alternatieve locaties voor een vestiging van een geheel nieuw gezondheidscentrum elders vallen buiten de dorpsvisie van Middenbeemster en gaan voorbij aan de urgentie van het gezondheidscentrum en de noodzaak voor de partners van Beemster Gezond om nu stappen te kunnen maken. Doen we dit niet dan ontglipt ons de mogelijkheid met als gevolg een blijvend versplinterde eerstelijnszorg.

Tot voor kort was de onduidelijkheid over de naast ons gevestigde basisschool 'De Blauwe Morgenster' telkens de reden voor u en wethouder Butter om geen concrete afspraken te maken met Beemster Gezond over de verdere ontwikkeling en realisatie van het gezondheidscentrum in het aangewezen zorgclustergebied, immers bij een uitbreiding van de school in dit gebied zou er geen ruimte meer over blijven voor het gezondheidscentrum. In de dorpsvisie is inmiddels vastgelegd dat de school zal verhuizen naar de nieuwe woonwijk. Het argument voor de gemeente om hier vanaf te wijken, d.w.z. de school in zijn oorspronkelijke vorm te laten staan, is o.a. het behoud van bestaand vastgoed. Het laten staan van de basisschool kan in geen geval meer een argument zijn om de realisatie van het gezondheidscentrum nog langer op te houden. Immers de huidige school bestaat voor ruim 50% uit noodbehuizing welke gesloopt gaat worden. Er is dus feitelijk voldoende ruimte en ook de verkeersdruk in dit gebied zal fors af afnemen als een deel van de schoolklassen, de naschoolse opvang, de bibliotheek en het Centrum voor jeugd en Gezin (CJG) straks zijn verhuist naar de nieuwe school.

Behoud van bestaand vastgoed is ook exact de reden waarom initiatiefnemers het gezondheidscentrum in het aangewezen gebied voor het zorgcluster willen realiseren. Door inzet van het bestaande vastgoed van huisarts en fysiotherapeut met de toevoeging van het bibliotheekgebouw (gemeentelijk vastgoed) zijn wij in staat een enigszins betaalbare huisvesting te realiseren. De extra praktijkruimte is noodzakelijk om de komende jaren het hoofd te kunnen bieden aan de alsmaar toenemende zorgvragen, vaak zonder een passende financiering. De situatie van de eerste lijn wordt veelal vergeleken met de decentralisatie van gemeenten; meer uitvoeringstaken zonder extra geld.

In 2016 bracht het door de gemeente ingehuurde adviesbureau Stimulans een advies uit wat een goede opbrengst voor de gemeente zou zijn bij de verkoop van het bibliotheekgebouw t.b.v. het gezondheidscentrum. Als belanghebbende partij werd dit advies bewust met de zorgpartners gedeeld om ons een richtlijn te kunnen aanbieden voor de ontwikkeling van het gezondheidscentrum. Een overdracht tegen WOZ-waarde van €471.000,- achtte het adviesbureau voor de gemeente aantrekkelijk omdat het gebouw al grotendeels was afgeschreven. Voor ons is de adviesverkoopwaarde het uitgangspunt geweest waarlangs wij het gezondheidscentrum hebben ontwikkeld met zoveel mogelijk vloeroppervlak.

Een toekomstbestendig gezondheidscentrum dient een belangrijk maatschappelijk belang. Alleen al om die reden vraagt Beemster Gezond u respectvol met ons plan om te gaan. Een goed gebouw is ons gereedschap om kennis en expertise te verbinden en te verbeteren 'samen zetten wij de schouders eronder en samen staan wij sterk'. Wij blijven zo opgewassen tegen de nieuwe zorgtaken, waaronder het ineenvlechten van zorg en welzijn.

In de dorpsvisie staat; 'Een hechte goede eerstelijns zorg draagt bij aan de leefbaarheid van Middenbeemster'. Voorts; 'In de participatie van de dorpsontwikkelingsvisie is de sterke wens geuit om eerstelijns zorgfuncties te bundelen in een te bouwen gezondheidscentrum. Functies, zoals huisarts, fysiotherapie, apotheek, et cetera zouden hier passend zijn'. Gemeentelijke besteding: 'faciliteren van de ontwikkeling van een gezondheidscentrum aan het Tobias de Coeneplein'. Samengevat is er een groot draagvlak onder de bevolking voor het gezondheidscentrum op de binnen de visie aangewezen locatie voor het zorgcluster.

Eind van dit jaar treed de compagnon van fysiotherapeut Dogterom om gezondheidsredenen vervroegd uit. Zij hebben destijds vastgelegd dat het praktijkgebouw beschikbaar blijft voor het gezondheidscentrum tot aan zijn uittreden. Hierna ontstaat er voor hem een ander belang en uiteraard zal hij ook het aan hem toekomende bedrijfsvermogen uit de praktijk onttrekken. Instroom van nieuwe maatschapsleden is onder de huidige omstandigheden, gezien alle onzekerheden, niet haalbaar. Dit plaatst Dogterom in een bijzondere ondernemerspositie. In eerste instantie zal hij de praktijkvoering alleen voortzetten. Overleg

met de bank en de opstelling van zijn ondernemersplan voor de komende jaren duldt geen uitstel meer, u bent hier al eerder over geïnformeerd. Derhalve concreet een bod van Dogterom tot aankoop van het bibliotheekgebouw met omliggende grond te behoeve van de realisatie van het gezondheidscentrum voor Beemster Gezond tegen een aankoopbedrag van €471.000,- kosten koper. Hij verzoekt u rekening te houden met zijn positie door vóór 15 juni naar overeenstemming te streven met een vastgoedoverdracht vóór het einde van dit jaar.

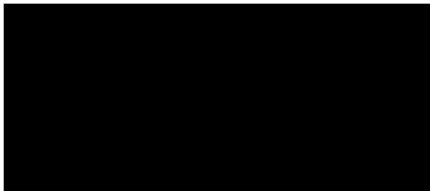
Belangrijk onderwerp bij het aankoop/verkoopproces is de positie van de huidige huurders, te weten bibliotheek en CJG. Het gaat om de overbruggingsperiode totdat de nieuwe school klaar is. U hebt laten weten ook voor de apotheek naar een tijdelijk onderkomen uit te zien. Wellicht dat e.e.a. te combineren is door voor de 3 functies een tijdelijk onderkomen in het gemeentehuis te creëren, dit staat door de fusie tussen Beemster en Purmerend immers leeg vanaf 1 januari. Alternatief is dat de huidige verhuurdersverplichtingen aan Dogterom worden overgedragen. Hij zal rekening houden met het belang van beide huurders.

Gezien de tijdsdruk verzoekt ik u Beemster Gezond spoedig gemotiveerd aan te geven of;

- u akkoord kunt zijn met de definitieve verkoop van het gemeentelijk vastgoed aan Dogterom ten behoeve van het gezondheidscentrum voor Beemster Gezond
- u akkoord bent met het directe bod van Dogterom.

Het initiatief tot een directe aankoop van het gemeentelijk vastgoed door Dogterom is zorgvuldig afgestemd binnen Beemster Gezond en dient beschouwd te worden als een gezamenlijk initiatief van beide huisartsen, de apotheker en fysiotherapeut.

In afwachting,



W. Dogterom (namens Beemster Gezond)

Bijlage:

advies bureau Stimulans – financiële bijlage collegevoorstel inzake campusvorming rondom OSB De Blauwe Morgenster

Memo

Aan Gemeente Beemster, College van B&W
Van [REDACTED] met medewerking van [REDACTED]
Betref Financiële bijlage bij collegevoorstel inzake Campusvorming rondom OBS De Blauwe Morgenster
Datum 17 mei 2016

De rapportage die in uw college besproken wordt, is ook geschikt gemaakt om te delen met diverse andere belanghebbenden dan de gemeente. De financiële implicaties van het startscenario hebben we in deze memo opgesteld.

We presenteren eerst de huidige situatie en schetsen daarna hoe de boekhouding eruit zou zien als het startscenario gerealiseerd zou worden. Ook doen we een voorstel voor dekking.

Huidige situatie

Dit kader omvat de huidige financiële exploitatie van de gebouwen die in de analyse betrokken zijn. In dit overzicht is uitsluitend voor het gebouw waar nu de bibliotheek en het CJG in gehuisvest zijn de WOZ waarde opgenomen. De reden hiervan is dat de intentie is dit pand tegen WOZ waarde te verkopen.

Huidige situatie	Kapitaallasten 2016	Exploitatielasten 2016	Boekwaarde per 01-01-2016	Bruto-activerings-reserve per 01-01-2016	Onderhoudsvoorziening per 01-01-2016	Woz waarde
Blauwe Morgenster:						
School	€ 149.111	€ 9.272	€ 989.201	€ 316.800	€ 67.045	
Gymlokaal	€ 25.917	€ 20.994	€ 201.600	€ 106.200		
BSO	€ 20.467	€ 10.121	€ 106.400	€ 7.700	€ 24.627	
	€ 195.494	€ 40.387	€ 1.297.201	€ 430.700	€ 91.673	
Bibliotheek:						
Bibliotheek	€ 22.477	€ 19.131	€ 191.100	€ 191.100	€ 68.009	€ 272.000
CJG	€ 2.284	€ 7.389	€ 25.200		€	€ 199.000
	€ 24.761	€ 26.520	€ 216.300	€ 191.100	€ 68.009	€ 471.000
Ootje Tontel	€ 72.310	€ 14.842	€ 874.200	€ 145.000	€ 37.528	
Beejee	€ 6.758	€ 13.107	€ 17.700	€ 16.200	€ 30.016	
Kantine IdB	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	

Uitvoeren Startscenario

Het tweede kader is een overzicht van de financiële gevolgen van het uitvoeren van Scenario 0:

- Schoolgebouw krijgt extra kapitaallasten door de investering in het gebouw.
- Gymlokaal blijft zoals het is.
- BSO wordt gesloopt; de structurele lasten vervallen (voordeel) en de boekwaarde dient afgeboekt te worden (nadeel).
- Bibliotheek wordt verkocht, veronderstelling is dat dit tegen WOZ-waarde kan. Zowel de reserves als de structurele lasten vallen vrij (beiden een voordeel).