

Politieke Markt

Vergadering van 23 september 2025

Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

Faciliteren huisartsenpraktijk De Oerthe Steenwijk

Auteur

Ria Twerda

Overlegd met

Sjoerd Hamstra, Lina van Veen, Wijnanda Lok, Eva Vis, Ferry Kwakman, Rienk Krist

Portefeuillehouder

Trijn Jongman

Andere betrokken portefeuillehouders

Melvin Smit

Samenvatting

De huisartsenzorg in Steenwijk staat onder druk. Zo'n 4.800 mensen zitten bij een waarneempraktijk en voor andere groepen zijn noodverbanden gelegd. Een verre van optimale situatie. Het huisartsentekort in Steenwijk hangt samen met een huisvestingsvraagstuk. Voorgesteld wordt om als gemeente het voortouw te nemen en de Oerthe aan te kopen en te verbouwen tot een huisartsenpraktijk. Dit biedt het benodigde perspectief om huisartsen blijvend aan Steenwijk te kunnen verbinden.

Uitgangspunt voor de gemeente is een oplossing die budgettair neutraal is. Dit kan zowel via verhuur of verkoop gerealiseerd worden.

Beschrijving

Inleiding

Huisartsenzorg Steenwijk onder druk

De afgelopen jaren zijn 2 huisartsenpraktijken gestopt in Steenwijk, zonder definitieve opvolging. Eerst hebben de overige huisartsen in Steenwijk geprobeerd dit op te vangen en opvolgers te vinden. Vervolgens heeft een huisartsenpraktijk uit Meppel (Spectrum) een poging gedaan en sinds 2024 runt Dokter Drenthe (koepelorganisatie van de Drentse huisartsen, incl. Steenwijk) uit nood en met behulp van waarnemers een huisartsenpraktijk met circa 4.800 patiënten.

Behalve dat een waarneempraktijk niet 'stabiel' te noemen is, is er ook behoefte aan uitbreiding van formatie in Steenwijk. Op dit moment zijn alle huisartsenpraktijken in Steenwijk gesloten voor nieuwe inschrijvingen. Mensen die nu naar Steenwijk verhuizen, krijgen het advies om hun huisarts in hun 'oude' woonplaats aan te houden. Ook als dit in Limburg, Groningen of Noord-Holland is. Daarnaast worden statushouders en Oekraïners ingeschreven bij een digitale huisartsenpraktijk, die indien nodig

een fysieke afspraak kan maken voor een patiënt bij de dienstdoende huisartsenpraktijk. Kortom met noodverbanden blijft de huisartsenzorg in Steenwijk nog overeind, maar het staat onder druk en is verre van optimaal. Terwijl huisartsenzorg voor onze inwoners een essentiële voorziening is.

Huisvestingsvraagstuk

Het huisartsentekort is een landelijk probleem, dat we als gemeente niet kunnen oplossen. Waar we wel aan kunnen bijdragen is het aantrekkelijk maken van Steenwijk als vestigingsplaats. De waarneemp praktijk van Dokter Drenthe is momenteel gehuisvest in de poli aan de Sluisweg 2. Binnen dit pand beschikken ze over onvoldoende ruimte en bovendien zijn de ruimtes verspreid door het gebouw gesitueerd. De huisartsen ervaren dit als een onprettige werkplek en dit maakt vestigen in Steenwijk onaantrekkelijk. Bovendien loopt de huurovereenkomst uiterlijk oktober 2028 af. Samen met Dokter Drenthe zijn we een zoektocht gestart naar alternatieven voor de praktijk. Hierbij is gekeken naar nieuwbouw mogelijkheden en bestaande panden.

Na een zoektocht van circa anderhalf jaar is ons oog gevallen op de Oerthe. Dit pand heeft de gewenste omvang (540 m²), ligt centraal in het verzorgingsgebied, is goed bereikbaar en er is voldoende parkeergelegenheid. Verder is het gebouw vanwege het ontwerp en bouwaard relatief eenvoudig om te bouwen naar een volwaardige huisartsenpraktijk voor zo'n 6.300 patiënten. Het scenario van een huisartsenpraktijk in De Oerthe is zelfs een dusdanig aantrekkelijk perspectief dat 2 van de huidige waarnemers serieus van plan zijn zich blijvend aan Steenwijk te verbinden.

Huidige gebruikers Oerthe

De Oerthe is eigendom van schoolbestuur Accrete en staat sinds het verplaatsen van het speciaal (hoogbegaafden)onderwijs naar OEC 't Ravelijn grotendeels leeg. Accrete is bereid het pand te verkopen ten behoeve van de huisartsenzorg. Naast Accrete, maakt ook wijkvereniging De Middenweg gebruik van het pand. De wijkvereniging heeft een bruikleenovereenkomst voor 2 eigen ruimtes en een deel van het gebouw (toegang, toiletten, keuken) in medegebruik. Om op een goede manier invulling te geven aan de huisartsenzorg zal het gehele pand als zodanig ingericht moeten worden. Dat betekent dat de wijkvereniging haar activiteiten vanuit een andere locatie zal moeten organiseren. In de gesprekken die we met hen gevoerd hebben, heeft het bestuur van de wijkvereniging aangegeven bereid te zijn mee te denken over alternatieven. Ook als gemeente zullen we hierin een actieve rol pakken.

Wie pakt regie?

In het ideaalplaatje zijn er 4 huisartsen die zich samen willen vestigen in Steenwijk en zelf voorzien en investeren in een praktijkruimte. De afgelopen jaren is gebleken dat het de huisartsen in Steenwijk helaas niet lukt om blijvend collega's voor een vierde praktijk te vinden. Gezien het belang van onze inwoners, wordt er nadrukkelijk naar de gemeente gekeken om het voortouw te nemen en te faciliteren. Onze betrokkenheid kan hierin het verschil maken. In de PPN hebben we deze ontwikkeling ook al bij kansen/uitdagingen benoemd.

Gewenst resultaat

Toekomstbestendige huisartsenzorg voor de inwoners van Steenwijk en omstreken.

Argumenten

1.1 Doorbreken vicieuze cirkel

Zonder een geschikte praktijkruimte zullen we geen huisartsen blijvend kunnen verbinden aan Steenwijk. Door als gemeente het voortouw te nemen bij het realiseren van een geschikte praktijkruimte, is er een grote kans dat de huisartsenzorg in Steenwijk weer op peil komt. Dokter Drenthe is bereid om een huurovereenkomst voor 5 jaar aan te gaan, zolang er nog geen huisartsen zijn die dit voor eigen rekening en risico willen overnemen. (intentieverklaring is toegevoegd als bijlage).

1.2 Regie in eigen hand

De zorgverzekeraars en Dokter Drenthe zijn niet de partijen die benodigde investeringen kunnen en mogen doen. Een commerciële investeerder heeft andere belangen, waardoor het voor de huisartsen

financieel niet haalbaar zal zijn om het pand te betrekken. Als gemeente staan we voor het algemeen belang en moeten we de kosten kunnen afdekken, maar is een bepaalde rendement geen vereiste.

1.3 Perspectief nodig

De 2 waarnemers werkzaam bij Dokter Drenthe, die serieus overwegen om zich samen blijvend in Steenwijk te vestigen hebben perspectief nodig op een geschikte praktijklocatie. De verantwoordelijkheid voor zo'n 5.000 patiënten willen ze alleen op zich nemen als ze nog een 3e huisarts (en het liefst zelfs een 4e) gevonden hebben. Met perspectief op de Oerthe is het veel makkelijker om anderen te interesseren voor Steenwijk. Bovendien begint de tijd te dringen. De huurovereenkomst aan de Sluisweg loopt uiterlijk af in 2028 en zonder perspectief is het afbreukrisico bij de huidige geïnteresseerden groot.

1.4 Toekomstbestendig en groeimogelijkheden

De Oerthe is een ideaal pand voor de huisartsenzorg. Vanuit dit pand zijn de huisartsen van plan en in staat door te groeien naar een patiëntenpopulatie van circa 6.300 patiënten. Met het oog op het huidige huisartsentekort en de toekomstige woningbouwplannen is dit zeer wenselijk.

1.5 Past binnen kaders Didam-arrest

De Oerthe wordt aangekocht voor huisartsenzorg. Het Didam-arrest speelt op het moment dat wij het pand aan een huisartsenpraktijk gaan verkopen of verhuren. Volgens het Didam-arrest moeten wij dan rekening houden dat potentiële gegadigden een eerlijke kans moeten hebben om mee te dingen, tenzij op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Voor het starten van een nieuwe huisartsenpraktijk heb je onder meer patiënten binnen het verzorgingsgebied nodig. Dokter Drenthe of de daarmee samenwerkende huisartsen hebben dit. De overige huisartsenpraktijken binnen Steenwijk hebben geen behoefte aan de Oerthe als praktijkpand. Zij steunen juist deze ontwikkeling. Hierdoor is er sprake van één serieuze gegadigde voor het pand.

1.6 In belang van alle huisartsenpraktijken

Alle huisartsenpraktijken hebben belang bij een huisartsenpraktijk in de Oerthe en de beoogde groei op die locatie. De capaciteitsproblemen maakt dat alle praktijken dagelijks te maken hebben met verzoeken om zich te mogen inschrijven als patiënt. Ook zijn er soms zeer schrijnende situaties omdat mensen niet bij een eigen huisarts terecht kunnen. De overige huisartsen in Steenwijk hebben hun steun uitgesproken voor deze ontwikkeling (zie bijlage voor steunverklaring).

1.7 Prijs boven taxatiewaarde is te verklaren

We hebben zelf Accrete benaderd met het verzoek het pand te kunnen aankopen. Deze prijs is het onderhandelingsresultaat hiervan. De taxatiewaarde van het pand met de wijkvereniging als gebruiker is getaxeerd op € 425.000. De waarde van het pand vrij van gebruik is getaxeerd op € 500.000,-. We zoeken in alle redelijkheid een passend alternatief voor de huidige gebruiker, zodat het pand op termijn vrij van gebruik in onze bezit is.

2.1 Aanschaf en verbouw onafhankelijk van scenario

Tussen de verwerving van de Oerthe en de verbouwing zit logischerwijs een tijdsperiode. Deze periode is nodig om de verbouwing voor te bereiden, maar wordt gelijktijdig gebruikt om een passend alternatief voor de wijkvereniging te vinden. Wellicht lukt het de huisartsen in die tussenfase (er is dan immers een perspectief) al om nieuwe huisartsen aan te trekken en zouden ze meer onder eigen verantwoordelijk willen gaan realiseren. Er zijn in deze fase dus nog meerdere scenario's mogelijk (verhuur of verkoop). Ongeachte het scenario is aanschaf en verbouw van de Oerthe nodig.

2.2 Maatwerk nodig

Voorlopig gaan we uit van het scenario van verhuur. Gezien de bereidheid van Dokter Drenthe om voor 5 jaar een huurovereenkomst aan te gaan, is dit een realistisch scenario. Het voorkeursscenario van de gemeente is uiteindelijk verkoop van het pand aan huisartsen. Met het ontbreken van een beoogde 3e maat, is dit nu nog geen haalbaar scenario. Een eventuele verkoop aan de huisartsen willen we wel als optie voor de toekomst behouden.

2.3 Sluitende businesscase

Tegenover de benodigde totale investering (maximaal 1,85 mln) voor aanschaf en verbouw van de Oerthe moet een jaarlijkse huuropbrengst komen te staan die uiteindelijk onze (kapitaal)lasten afdekt of een verkoopopbrengst die de investering in één keer compenseert. We hebben voor de verschillende scenario's berekeningen gemaakt, waaruit blijkt dat er voor de verschillende scenario's een financieel sluitende businesscase is te maken. Dat we een financieel sluitend plaatje kunnen maken is belangrijk omdat we de huisartsenzorg wel mogen faciliteren, maar uiteindelijk niet subsidiëren.

2.4 Lasten gaan voor baten

Ondanks dat er een financieel sluitende businesscase gemaakt zal worden, zijn er wel consequenties voor de begroting op de korte termijn. De lasten ontstaan op het moment van aanschaf en de baten (huuropbrengsten) 1 of 2 jaar later. Als gemeente schrijven we onze kapitaallasten lineair af, terwijl een huuropbrengst geïndexeeerd wordt en door de jaren heen oploopt. Dit betekent dat de kapitaallasten de eerste jaren hoger liggen dan de te ontvangen huur en dat na het omslagpunt de huur hoger zal zijn dan de kapitaallasten. De verwachting is dat het omslagpunt binnen 10 jaar komt.

3.1 Optie voor verkoop

Het is niet onze ambitie om huisartsenpraktijken te beheren en verhuren. We nemen nu het voortouw en hebben een businesscase bij verhuur uitgewerkt. Mocht de huisartsencapaciteit op orde zijn en toekomstige praktijkhouders de wens hebben om het pand in eigendom te verkrijgen, dan willen we dit mogelijk maken. Uitgangspunt hierbij is dat gedane gemeentelijke investeringen op dat moment terug komen.

3.2 Wettelijk toegestaan

Door de realisatie van een huisartsenpraktijk in de Oerthe aan te merken als publieke taak, is het toegestaan om als gemeente een eventueel benodigde lening aan huisartsen te verstrekken, om zelf eigenaar te worden van de praktijk. Voor dit scenario willen we de randvoorwaarden nu al wel creëren (vergelijkbaar met Giethoorn).

Kanttekeningen en risico's

1.1 Precedentwerking

Ook in Giethoorn heeft de gemeente een rol gespeeld in het faciliteren van de huisvesting. In de toekomst kan dit ook elders in de gemeente nodig blijken. We bakenen dit wel nadrukkelijk af naar alleen de huisartsenzorg. Zij vormen de spil binnen de 1e lijnszorg en het is belangrijk dat deze zorg in de directe nabijheid van inwoners geboden wordt. Dit rechtvaardigt de extra inspanningen van de gemeente voor deze specifieke doelgroep.

1.2 Geen garantie

De kans bestaat dat de huidige 2 waarnemers die serieus overwegen om zich blijvend aan Steenwijk te verbinden, alsnog besluiten zich elders buiten Steenwijk te vestigen. De contacten met hen zijn echter zeer goed en met het geboden perspectief van de Oerthe wordt de kans dit risico aanzienlijk verkleind. Dokter Drenthe is bereid tot meerjarige huurafspraken, mochten er op moment van oplevering nog geen huisartsen zijn die voor eigen rekening en risico in de Oerthe willen stappen.

1.3 Gefaseerd werken aan oplossing

Dagelijks ondervinden onze inwoners hinder van het huisartsentekort. We worden hierover met regelmaat benaderd door individuele inwoners. Ook werkgevers of organisaties (o.a. vluchtelingen werk, RIBW) die betrokken zijn bij kwetsbare groepen trekken bij ons aan de bel. Het vinden van een geschikte praktijklocatie en vaste dokters voor de praktijk van Dokter Drenthe is de eerste en belangrijke stap om de knelpunten op te lossen. De 2e stap, groei van de praktijk, is pas mogelijk nadat de locatie is gerealiseerd. Uitbreiding van formatie is dan op z'n vroegst vanaf 2027 te verwachten.

1.4 Medewerking wijkvereniging wordt verlangd

We werken aan een scenario waarbij de wijkvereniging niet in de Oerthe, maar op een andere locatie

haar activiteiten kan organiseren. Gezien het maatschappelijk belang van de huisartsenzorg is de wijkvereniging bereid gevonden om mee te denken over alternatieven. De mogelijkheden voor gebruik van de zalen in de Meentehof worden momenteel verkend. Deze zalen zijn destijds mede als ontmoetingsruimte voor de buurt gerealiseerd en om die reden met gemeenschapsgelden (€ 180.000,-) gefinancierd. Medegebruik door de wijkvereniging zou hierin passend kunnen zijn. In de gesprekken die we hierover voeren hebben we oog voor ieders belangen. Het is dan ook onze inzet om met elkaar tot een voldoende oplossing te komen.

Duurzaamheid en social return

Duurzaamheid

Op het moment dat de Oerthe wordt verbouwd zal duurzaamheid een aandachtspunt zijn. Zo wordt het gebouw gasloos opgeleverd en uitgerust met lucht-luchtwarmtepompen, balansventilatie met warmteterugwinning & bypass voor zomerkoeling. Dit laatste is natuurlijke koeling door 's nachts door te ventileren met koelere buitenlucht. Ook komt er zonwering (daar waar dat nu ontbreekt) en led-verlichting.

Social return

Door realisatie van dit project zijn onze inwoners straks langjarig verzekerd van goede zorg met een uitgebreider zorgaanbod dan nu (social return). Binnen de uitvoering van de opdracht is dit verder niet van toepassing.

Financiële toelichting

De gemeente mag de huisartsenzorg niet subsidiëren. Uitgangspunt voor de gemeente is een oplossing die budgettair neutraal is. De benodigde investering zal terug moeten komen in de vorm van huuropbrengsten. Afhankelijk van wanneer het pand wordt aangekocht, gaan de kapitaallasten lopen. Voorgesteld wordt pas af te gaan schrijven op het moment dat het pand in gebruik wordt genomen. Dit betekent alleen rentelasten van 3% van het investeringsbedrag vanaf moment van aankoop en tijdens de verbouwing en op het moment van ingebruikname vanaf 2028 ook afschrijvingslasten. Daarnaast zijn er ook nog overige exploitatielasten op het moment dat het gebouw nog niet in gebruik is genomen. De verwachting is op dit moment dat de rentelasten van de investering en de exploitatielasten ongeveer € 30.000 bedragen voor 2026 en 2027. Er zullen afspraken gemaakt worden op welke manier deze kosten op een later moment worden gecompenseerd.

Op het moment van ingebruikname zullen de kapitaallasten bij een investering van ruim € 1,85 miljoen ongeveer € 108.000 per jaar bedragen. Hierbij is al rekening gehouden met een indexatie van bouwkosten naar 2027 en onvoorziene zaken. Uiteraard kijken we of we middels (duurzaamheid)subsidies (denk aan DUMAVA) de verbouwing goedkoper kunnen realiseren.

De overige exploitatielasten komen vanaf dat moment ten laste van de huurder. De huurder is in staat een huur op te brengen van ongeveer € 75.000 bij de huidige praktijkomvang. Dat betekent dat de eerste jaren de gemeente het verschil zal moeten verwerken in de begroting. Indien de huur in de jaren daarna wordt geïndexeerd en aangepast wordt op de praktijkomvang, dan zal het verschil teruglopen. De verwachting is dat binnen 10 jaar de huuropbrengst hoger zal zijn dan de kapitaallasten.

Bovenstaande is gebaseerd op basis van huur. Mochten de huisartsen besluiten om het pand te kopen en men is in staat dit zelf te financieren, dan ontstaat er een nieuwe situatie. Dan zullen de kosten die wij hebben gemaakt in één keer terug komen. Mocht men niet in staat zijn dit zelf te financieren, dan is er de mogelijkheid om dit te financieren door middel van een geldlening bij de gemeente op het moment dat wij de realisatie van een huisartsenpraktijk aan merken als publieke taak (conform Giethoorn). Op dat moment zullen de voorwaarden die aan ons gesteld worden om een geldlening aan te trekken worden doorberekend aan de koper.

Communicatie en participatie

We staan in nauw contact met alle direct-betrokkenen en zullen hen informeren op het moment dat het college heeft besloten om dit voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen. Ook delen we de

informatie via een persbericht. Naast het belang van een goede huisartsenzorg hebben we ook oog voor de belangen van de wijkvereniging. We zoeken samen met hen naar een acceptabel alternatief voor hun activiteiten.

Uitvoering en planning

Na het raadsbesluit kan tot aankoop van de Oerthe worden overgegaan en kunnen de voorbereidingen voor de verbouwing in gang gezet worden. Binnen de huidige bestemming van de Oerthe (maatschappelijk) kan een huisartsenpraktijk gerealiseerd worden. Er is geen omgevingsplanwijziging nodig. Ook qua stikstof zien we geen belemmering. Als uiterste deadline geldt medio 2028 voor de ingebruikname. We koersen echter op een ingebruikname van het pand in 2027. Hoe eerder dit gerealiseerd is, hoe eerder ook capaciteitsuitbreiding mogelijk is.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. Het gebouw De Oerthe aan te kopen voor € 450.000 en te verbouwen tot een huisartsenpraktijk.
2. Financieel rekening te houden met het scenario van verhuur van de praktijklocatie aan Dokter Drenthe.
3. De realisatie van een huisartsenpraktijk in De Oerthe aan te merken als publieke taak en af te zien van het kenbaar maken van wensen en/of bedenkingen.
4. De financiële consequenties mee te nemen in de Programmabegroting 2026-2029, te weten:
 - Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 1.844.873 wat resulteert in kapitaallasten van € 108.054 vanaf 2028
 - Exploitatielasten van € 30.000 voor de jaren 2026 en 2027
 - Huurinkomsten van € 75.000 vanaf 2028.