

Politieke Markt

Vergadering van 4 februari 2025
Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

Realisatie Gezondheidscentrum De Tjasker Giethoorn aanmerken als publieke taak

Auteur

Henk Kloosterman

Overlegd met

Sjoerd Hamstra , Roelof Kuiper, Tonnie Plat, Ferry Kwakman, Eva Vis

Portefeuillehouder

Marcel Scheringa

Andere betrokken portefeuillehouders

Trijn Jongman

Samenvatting

Enige jaren geleden hebben twee huisartsen de apotheekhoudende huisartsenpraktijk in Giethoorn overgenomen. Vooralsnog is de nieuwe praktijk, Gezondheidscentrum De Tjasker, gevestigd in de voormalige praktijkruimte aan de Beulakerweg. In verband met ruimtegebrek zijn er tijdelijke units geplaatst, maar er is geen sprake van een toekomstbestendige huisvesting.

In samenwerking met de gemeente is gezocht naar een andere locatie voor de vestiging van een moderne huisartsenpraktijk met apotheek. Uiteindelijk is die locatie gevonden in Giethoorn Noord, aan de Beulakerweg op de plek van de voormalige Noorderschool. Op verzoek van de huisartsen heeft het college gekeken naar de realisatie van nieuwbouw en verhuur tegen een kostprijsdekkende huur.

Koop heeft echter de voorkeur van de huisartsen. Maar commerciële banken zijn slechts bereid tot een (gedeeltelijke) hypothecaire financiering. Garantstelling of een lening via de gemeenten is daarbij een optie. Op grond van het Treasurystatuut Steenwijkerland 2020 kan de gemeente dat doen in geval van een publieke taak. De raad moet daarvoor de realisatie van Gezondheidscentrum De Tjasker aanmerken als publieke taak en kan daarbij wensen en/of bedenkingen inbrengen. Indien de raad de realisatie van Gezondheidscentrum De Tjasker aanmerkt als publieke taak kan het college op grond van het Treasurystatuut een garantstelling of lening verstrekken. Als zekerheid voor de nakoming van de periodieke betalingsverplichtingen wordt een recht van eerste hypotheek gevestigd.

Beschrijving

Inleiding

Enige jaren geleden hebben twee huisartsen de apotheekhoudende huisartsenpraktijk in Giethoorn overgenomen. Vooralsnog is de nieuwe praktijk, Gezondheidscentrum De Tjasker, gevestigd in de

voormalige praktijkruimte aan de Beulakerweg. In verband met ruimtegebrek zijn er tijdelijke units geplaatst, maar er is geen sprake van een toekomstbestendige huisvesting.

In samenwerking met de gemeente is gezocht naar een andere locatie voor de vestiging van een moderne huisartsenpraktijk met apotheek. Uiteindelijk is die locatie gevonden in Giethoorn Noord, aan de Beulakerweg op de plek van de voormalige Noorderschool. Op verzoek van de huisartsen heeft het college gekeken naar de mogelijkheid van nieuwbouw door de gemeente en verhuur tegen een kostprijsdekkende huur.

Koop van het gezondheidscentrum heeft echter de voorkeur van de huisartsen. Maar commerciële banken zijn slechts bereid tot een (gedeeltelijke) hypothecaire financiering. Om het pand toch te kunnen kopen is een garantstelling of een lening via de gemeenten een optie.

Uitgangspunten risicobeheer

Op basis van het Treasurystatuut gemeente Steenwijkerland 2020 geldt als uitgangspunt inzake risicobeheer dat een garantstelling of het verstrekken van een lening aan derden slechts wordt verstrekt uit hoofde van de "publieke taak". Om concurrentievervalsing met bedrijven te voorkomen, dient de gemeente zich daarbij te houden aan gedragsregels uit de Wet Markt en Overheid.

Per geval is een expliciet besluit van het college van B&W nodig waarbij gemotiveerd wordt welk publiek belang wordt gediend en waarbij besloten wordt over de te verwerven zekerheden. Het college moet een dergelijk besluit vooraf aan de raad voorleggen om uw wensen en/of bedenkingen te vernemen.

Wat is een publieke taak?

Publieke taken zijn niet expliciet in de wet omschreven. Voor het aanmerken van een activiteit als publieke taak is er sprake van beleidsvrijheid. Op grond van artikel 22 lid 1 van de Grondwet "treft de overheid maatregelen ter bevordering van de volksgezondheid". In de toelichting op dit artikel wordt daarbij gesproken over "zorgen dat er genoeg goede dokters en ziekenhuizen zijn". Gemeenten hebben een wettelijke taak op het terrein van volksgezondheid. Het verzorgen van huisvesting hoort daar niet bij, maar steeds vaker pakken gemeenten de regierol. Gemeenten staan voor het algemeen belang van de lokale samenleving.

Steeds vaker overwegen gemeenten zelf huisvesting aan te bieden om huisartsen te verleiden zich te vestigen of huisvesting te faciliteren middels het verstrekken van leningen of het stellen van garanties. Daarbij is het formeel aan de raad om dit als publiek taak aan te merken.

Collegebesluit inzake motivering dienen publiek belang

Als college hebben we besloten dat met de realisatie van Gezondheidscentrum De Tjasker in Giethoorn het publiek belang wordt gediend. Huisartsenzorg beschouwen we als een noodzakelijke basisvoorzieningen voor onze inwoners.

Gewenst resultaat

Het aanmerken van de realisatie van een gezondheidscentrum te Giethoorn als publieke taak en daarmee het college in staat te stellen een garantie te stellen of een lening te verstrekken ten behoeve van de aankoop van het door de gemeente Steenwijkerland gerealiseerde pand. Met de aankoop van het pand door de huisartsen is de huisartsenzorg in Giethoorn langjarig gegarandeerd.

Argumenten

1. Gezondheidszorg is een basisvoorziening

Als college zien wij de aanwezigheid van een huisartsenpraktijk voor onze inwoners als een basisvoorziening. Voor leefbare kernen is de aanwezigheid van goede gezondheidsvoorzieningen belangrijk. Als gemeente werken we samen met huisartsen op het gebied van preventie, ondersteuning van ouderenzorg en jeugd.

2. Zonder ondersteuning geen goede gezondheidszorg voor onze inwoners

Het zelfstandig vestigen van een huisartsenpraktijk is geen eenvoudige opgave. Het vergt lef, doorzettingsvermogen en ondernemerschap. Huisartsen zijn in de positie om hun "werkplek te kiezen". Zonder goede werk- en ontplooiingsmogelijkheden vertrekken huisartsen naar plekken waar die kansen er wel zijn. Ondanks dat er voor gemeenten geen verplichting is om zorg te dragen voor huisvesting zien wij het als college als een verantwoordelijkheid om in het kader van de leefbaarheid voor onze inwoners betaalbare huisvesting te faciliteren.

Als college hebben we al in november 2021 besloten ons maximaal in te spannen voor het aantrekken van huisartsen voor Steenwijkerland. Dat geldt uiteraard ook voor het behouden van huisartsen als basisvoorziening in onze kernen

3. Betaalbare huisvesting zorgt voor een stabiel aanbod van gezondheidszorg

De kosten van een goede huisvesting zijn als gevolg van de investeringen aanzienlijk en zet de exploitatie van een huisartsenpraktijk behoorlijk onder druk. Door het bieden van een financieringsmogelijkheid dragen we bij aan een toekomstbestendige exploitatie.

4. Actuele ontwikkelingen vragen een andere benadering

Op basis van actuele ontwikkelingen op het gebied van huisvesting, de schaarste aan huisartsen en de alternatieven waaruit ze kunnen kiezen kan niet worden uitgesloten dat steeds meer van deze ontwikkelingen in de toekomst zullen worden aangemerkt als publieke taak.

5. Combinatie van voorzieningen

In een multidisciplinair gezondheidscentrum kan worden geanticipeerd op het veranderende zorglandschap door het combineren van diverse zorgfuncties welke op individuele basis niet haalbaar zijn. Goede huisvesting maakt het mogelijk een breed zorgpakket aan te bieden.

6. Verkoop past in het gemeentelijk beleid

Realisatie en verhuur van maatschappelijk vastgoed beschouwen we niet als kerntaak.

7. Verkoop is een aantrekkelijker optie voor de gemeente dan verhuur

In geval van verkoop ontvangt de gemeente de volledige investering in één keer terug. Bovendien loopt na de verkoop de gemeente geen exploitatie- en onderhoudsrisico's meer omdat deze overgaan naar de koper.

Kanttekeningen en risico's

1. Precedentwerking

Ondersteuning van een huisartsenpraktijk in Giethoorn leidt mogelijk tot meer verzoeken tot financiële ondersteuning vanuit andere huisartsenpraktijken in Steenwijkerland. Mocht zich dit voordoen zal er in ieder geval sprake zijn van een maatwerkoplossing.

2. "Didam-arrest"

Voorafgaand aan de verkoop moet een publicatie in het kader van het zgn. Didam-arrest worden gedaan waarbij moet worden beargumenteerd dat er in het onderhavige geval slechts sprake is van een mogelijke kandidaat (overigens geldt dit ook voor huursituatie) Gezien de schaarste aan huisartsen en het feit dat de investeringskosten hoger zijn dan de marktwaarde (gezien de waardebeperkende maatschappelijke bestemming van de locatie) zijn er geen andere gegadigden te verwachten die beroep aantekenen tegen het voornemen van verkoop.

3. Financieel risicobeheer

Er ontstaat een klein risico voor het niet nakomen van de betaling van de periodieke rente en aflossingsverplichting. Als zekerheid ter nakoming zal een recht van eerste hypotheek worden gevestigd.

4. Rol van de zorgverzekeraars

De primaire taak van zorgverzekeraars is de inkoop van zorg voor hun verzekerden. In de tarieven die ze daarvoor betalen zit een huisvestingscomponent. De rol van de zorgverzekeraars is vooral gericht op het organiseren van huisvesting, het in kaart brengen van knelpunten, het koppelen van belangen en het bieden van maatwerkoplossingen. Kortom, ondersteunend van aard.

Duurzaamheid en social return

Het nieuw te realiseren gezondheidscentrum wordt een duurzaam gebouw. Het voorlopig energielabel dat is toegekend is A+++.

In de aanbesteding van de werkzaamheden is een opgave in het kader van social return opgenomen.

Financiële toelichting

In het Bestedingsplan van de Programma Begroting is onder post B 6.8 Huisvesting huisartsen Giethoorn een investeringsbedrag van € 1.771.000 opgenomen. De hieruit voortvloeiende structurele jaarlasten worden gedekt door structurele huurinkomsten (kostprijsdekkende huur).

Door de sloop van de voormalige Noorderschool ontstaat er in 2024 een éénmalig nadeel door de versnelde afschrijving van de boekwaarde alsmede de sloopkosten, welke ten laste zullen worden gebracht van de jaarrekening. Vanaf 2025 is een sprake van een structurele vrijval van jaarlijkse afschrijvingskosten.

Bij verkoop ontvangt de gemeente de geïnvesteerde kosten en de vergoeding voor het terrein in één keer terug en is sprake van een éénmalig voordeel.

De financiële gevolgen van het onderhavige besluit (en daaruit voortvloeiende keuze tussen huur en koop) zullen in de eerstvolgende tussenrapportage worden verantwoord. Uitgangspunt is en blijft een budgettair neutraal resultaat voor de gemeente.

Communicatie en participatie

In verband met de voorgenomen verkoop moet een zgn. Didampublicatie worden gedaan.

Uitvoering en planning

De formele verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het treasurybeleid berust op grond van artikel 13 van het Treasurystatuut Steenwijkerland 2020 bij het college van burgemeester en wethouders. Na een positief besluit van uw raad kan het college e.e.a. formaliseren door middel van het sluiten van een leningovereenkomst c.q. garantstelling waarbij ter zekerheid een recht van eerste hypotheek wordt gevestigd.

De bouw is inmiddels gestart. De verwachte bouwtijd is 8 – 10 maanden. In geval van koop dient de notariële overdracht, ter voorkoming van dubbele kosten (btw-belaste levering en overdrachtsbelasting) voor ingebruikname plaats te vinden.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

De realisatie van Gezondheidscentrum De Tjasker in Giethoorn aan te merken als publieke taak en af te zien van het kenbaar maken van wensen en/of bedenkingen.