

## Aan de raad

Domein	: RO	Ons kenmerk	:	
Team	: Plannen en Projecten	Zaaknummer	:	
Contactpersoon	:	Uw brief van	:	
		Uw kenmerk	:	
Bijlage(n)	: --	Verzenddatum	:	20 juni 2023
Onderwerp	: Uitkomsten analyse mogelijkheden combinatie huisartsenpraktijk met woningbouw Koekoeksbloem			

Geachte raad,

U heeft in 2021 besloten om de locatie van de voormalige basisschool aan de Koekoeksbloem te ontwikkelen voor woningbouw. Daarbij heeft u aangegeven dat het programma in een verhouding van circa 50 % sociaal en 50% middenhuur zou moeten plaatsvinden. Tevens heeft u aangegeven dat er onderzocht moet worden of er ook een huisartsenpraktijk gerealiseerd zou kunnen worden. Wij berichten u hieromtrent het volgende.

Wij hebben in eerste instantie gekozen voor een samenwerking met Kennemer Wonen gezien het beoogde programma voor sociale huurwoningen. Daarbij heeft Kennemer Wonen ook de mogelijkheid om een deel van haar voorraad te ontwikkelen in de middenhuur. Dat maakt dat wij met Kennemer Wonen een concept-intentievereenkomst hebben opgesteld om de samenwerking verder vorm te geven.

Vervolgens heeft Kennemer Wonen een drietal stedenbouwkundige modellen opgesteld, in samenwerking met de gemeente. Deze modellen geven de stedenbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden weer en zijn eerder aan u gepresenteerd. Wij hebben geconcludeerd dat model 3 onze voorkeur heeft vanuit meerdere aspecten. Zowel ruimtelijk als programmatisch willen wij dit model dan ook verder uitwerken. Wij hebben 11 juli een informatieavond georganiseerd waarin wij omwonenden vragen hun reactie te geven op de modellen.

Aansluitend hebben we onderzocht of een combinatie met een huisartsenpraktijk tot de mogelijkheden behoorde. Samen met Kennemer Wonen is hiertoe een analyse opgesteld, welke u bijgevoegd aantreft. Op basis van deze analyse hebben wij geconcludeerd dat een combinatie van woningbouw met een huisartsenpraktijk niet wenselijk is. Meerdere argumenten liggen hieraan ten grondslag, wij verwijzen hiervoor dan ook naar de analyse.

Gezien de door de huisartsen geschetste dringende behoefte aan uitbreiding van huisvesting wordt geadviseerd om gemeentebreed de mogelijkheden voor realisatie van een gezondheidscentrum in beeld te brengen. Hoewel het primair een verantwoordelijk van de

huisartsen zelf blijft, kan de gemeente wel onderzoeken welke locaties geschikt kunnen zijn. Uiteindelijk kan de gemeente faciliterend optreden indien er een geschikte locatie blijkt te zijn.

Gelet op de door u eerder gewenste snelheid om de locatie te ontwikkelen gezien de huidige schaarste aan woningen, willen wij graag na de zomervakantie een intentieovereenkomst sluiten met Kennemer Wonen om de voorgestelde ontwikkeling (50% sociaal en 50% (lage) middenhuur) spoedig verder ter hand te nemen. Daarbij gaan wij dan uit van enkel woningbouw.

Met vriendelijke groet,  
Het college van burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W. van Twuijver', with a large, sweeping flourish at the end.

De heer W. van Twuijver  
secretaris

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H.C. Heerschop', with a horizontal line extending to the right.

Mevrouw H.C. Heerschop  
waarnemend burgemeester

10-06-23

## MEMO Analyse combinatie huisartsenpraktijk met woningbouw Koekoeksbloem

### Aanleiding

De raad heeft in 2021 besloten om de locatie van de voormalige Montessorischool in Castricum te ontwikkelen voor woningbouw. Daarbij heeft de raad het college verzocht om te onderzoeken of er ook een huisartsenpraktijk kan worden gerealiseerd op de ontwikkellocatie aan de Koekoeksbloem. Dit memo voorziet in een advies aan het college.

### Stand van zaken

In eerste instantie is gekozen voor een samenwerking tussen de gemeente en Kennemer Wonen, gezien de nadruk op sociale huurwoningen in combinatie met de ontwikkeling van middenhuurwoningen. Dit conform de wens van de raad in 2021.

Partijen hebben vervolgens met elkaar gekeken naar de (stedenbouwkundige) ontwikkelingsmogelijkheden voor in eerste instantie woningbouw. Daaropvolgend is een raadsbijeenkomst georganiseerd, waarin verschillende stedenbouwkundige modellen zijn gepresenteerd. De gemeente en Kennemer Wonen hebben vervolgens gewerkt aan het opstellen van een intentieovereenkomst om de ontwikkeling van de locatie met elkaar vast te leggen op hoofdlijnen.

De afgelopen periode is gekeken of een inpassing van een huisartsenpraktijk tot de mogelijkheden behoorde. In juli 2022 heeft een huisartsenpraktijk uit Castricum zijn (eerdere) plannen voor een praktijk gedeeld. Kennemer Wonen heeft daarop aangegeven geen voorstander te zijn van het integreren van een huisartsenpraktijk op de locatie om de volgende redenen:

- Kennemer Wonen wil haar investeringscapaciteit primair inzetten op uitbreiding, aanpassing en verduurzaming van de woningportefeuille en het betaalbaar houden van woningen. Een huisartsenpraktijk kwalificeert volgens de Woningwet als bedrijfsonroerend goed (BOG). Het faciliteren van een commerciële organisatie als een huisartsenpraktijk (die ook op de reguliere / commerciële markt kan voorzien in haar huisvesting) past niet bij Kennemer Wonen. De ruimte die zij hebben om niet-DAEB (geen sociale huur) te ontwikkelen, wordt in lijn met de volkshuisvestelijke taak alleen ingezet voor de realisatie van (lage) middenhuur.
- Het gaat ten koste van de volkshuisvestelijke doelstelling die de gemeente en Kennemer Wonen voor ogen hebben met deze locatie, namelijk, het toevoegen van een groot aantal huurwoningen. Het is goed om te beseffen dat een huisartsenpraktijk met circa 7 behandelruimtes geen kleine toevoeging is.
- Een huisartsenpost verhoogt de parkeerbehoefte. Naast de benodigde ruimte van de praktijk zelf gaat dit ook ten koste van het aantal woningen dat Kennemer Wonen hier zou kunnen toevoegen.
- Om snelheid te maken wil Kennemer Wonen voor de locatie conceptuele woningbouw toepassen. Dat zijn reeds uitontwikkelde standaard woonoplossingen die vaak voor een deel geprefabriceerd op de markt aangeboden worden. Een huisartsenpraktijk is niet verenigbaar met conceptuele woningbouw hetgeen betekent dat op traditionele manier ontwikkeld en gebouwd moet worden met hogere kosten en langere doorlooptijden als gevolg.

- Het programma en de financierbaarheid worden complex (mix van sociaal / middenhuur / bedrijfstvastgoed). Dit vereist veel afstemming met belanghebbenden en voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties en leidt tot verhoogde risico's en vertraging.
- Met de huisartsen dient een huurovereenkomst met voorwaarden te worden overeengekomen en geeft een aanvullend pakket aan eisen voor het ontwerp. Ervaring elders leert dat dit een arbeidsintensief en traag proces is.

Landelijk gezien zijn er geen vergelijkbare voorbeelden waarbij een huisartsenpraktijk door een woningbouwcorporatie is ontwikkeld en verhuurd. Met de invoering van de herziene Woningwet in 2015 zijn de regels en mogelijkheden voor corporaties aangescherpt. De Landelijke vereniging van huisartsen heeft een voorbeeld doorgegeven uit Amsterdam, maar dit is geen vergelijkbare constructie. In dat voorbeeld ging het om een benedenwoning die werd verkocht door een woningbouwcorporatie, die vervolgens is ontwikkeld voor een huisartsenpraktijk.

### **De vraag naar huisartsenpraktijken**

Inmiddels heeft een tweede huisarts verzocht om zijn praktijk onderdeel van een eventueel gezondheidscentrum in de herinrichting Koekoeksbloem uit te laten maken. Deze huisarts heeft aangegeven vanwege leeftijd te stoppen met zijn praktijk aan huis, maar de praktijk graag elders (in de buurt van) de huidige praktijk te willen voortzetten door middel van een opvolger. Nog een andere huisarts (Dorpspraktijk) heeft recent aangegeven op zoek te zijn naar huisvesting en heeft een verwijzing gemaakt naar de Maranathakerk. Deze huisarts verzoekt de gemeente om te kijken naar huisvestingsmogelijkheden binnen de gemeente.

Wat bovenstaande ook duidelijk maakt is dat er binnen de gemeente eigenlijk niet specifiek inzichtelijk is hoe de huisvesting van huisartsen nu en in de toekomst geregeld is. Dit heeft vooral te maken met het feit dat een huisarts een commerciële activiteit betreft die niet via de gemeentelijke kanalen wordt gehuisvest. Desondanks is ook voor hen sprake van schaarste in deze markt en voorzien zij in een belangrijke maatschappelijke behoefte.

Daarom zou het zinvol zijn om voor de gemeente als geheel te kijken naar de huisvesting van huisartsen. Vragen als: "Hoe is de verdeling van praktijken over de gemeente en komt dat overeen met de behoefte? Wie heeft plannen voor uitbreiding? Wie wil juist stoppen op termijn?" Door daar inzicht in te hebben, kan voorkomen worden dat bij iedere vrijkomende locatie dezelfde vraag opkomt en een besluit moet worden genomen zonder goed te weten of de locatie strategisch wel het meest geschikt is voor de vestiging van een huisarts.

Uitgaande van de ontvangen gegevens (aantal m<sup>2</sup>) van de huisartsen die interesse hebben getoond, staat echter vast dat het proces van een inpassing van een huisartsenpraktijk op de locatie Koekoeksbloem ten koste gaat van een aanzienlijk aantal woningen, niet samengaat met het gewenste tempo dat de gemeente en Kennemer Wonen willen maken, niet verenigbaar is met de bedrijfsvoering van Kennemer Wonen, invloed heeft op het parkeren en de wijze van bouwen en het proces van ontwikkelen.

### **Opties**

Er zijn verschillende mogelijkheden:

1. De huisartsen zoeken zelf op de commerciële markt naar ruimte op een andere locatie;
2. De gemeente faciliteert de huisartsen bij het zoeken naar ruimte op een andere locatie;

3. De gemeente zoekt een andere ontwikkelaar voor de middenhuur. Het proces wordt dan opgesplitst in een sociaal deel door Kennemer Wonen en een deel middenhuur door een derde partij. Bij het deel middenhuur wordt dan met de andere ontwikkelaar gekeken naar de mogelijkheden voor een inpassing met een huisartsenpraktijk;
4. Er wordt een losstaande huisartsenpraktijk apart op de locatie ontwikkeld;

### Voor- en nadelen

Opties	Voordelen	Nadelen
<b>Huisarts zoekt zelf een andere locatie op de commerciële markt</b>	Meerdere opties\mogelijkheden in de markt	Gemeente\wijk kent weinig 'bedrijfsruimtes', schaarste aan ruimte.
	Huisarts heeft resultaat volledig in eigen hand.	
<b>Gemeente faciliteert de huisartsen bij het zoeken naar een andere locatie</b>	Mogelijke verbreding van het aantal locaties	Kost de nodige tijd en de uitkomst is met name afhankelijk van de grondposities.
<b>Andere ontwikkelaar voor de middenhuur</b>	Niet gebonden aan bedrijfsvoering KW en de Autoriteit Woningcorporaties, kan dus praktisch opnemen in planvorming	Leidt tot vertraging in het proces. Proces moet opnieuw worden gestart (conform Didam-arrest), waarbij dan met 4 partijen afspraken moeten worden gemaakt, in plaats van 2.
		Kans dat commerciële partij de bovenkant van de middenhuur zoekt, terwijl KW zich richt op de onderkant van de middenhuur.
		Minder woningen mogelijk door combinatie
<b>Losstaande huisartsenpraktijk apart op de locatie</b>	Zelfstandig te realiseren zonder derden, direct uit te geven.	Gaat ten koste van groen en parkeren, stedenbouwkundige ruimte beperkt.
		Er is sprake van een kleinere afstand tot de bestaande woningbouw
		Verhoogde parkeerbehoefte zorgt alsnog voor minder woningen

**Advies**

Vanuit de eerdergenoemde argumenten (met name het belang van een versnelde en geoptimaliseerde woningbouwopgave) wordt geadviseerd niet te kiezen voor een combinatie met een huisartsenpraktijk op deze locatie.

Deze locatie is bovendien niet het enige alternatief voor een huisartsenpraktijk, er kan worden gekeken naar huisvestingsmogelijkheden in de commerciële markt, maar ook naar alternatieve locaties in de directe omgeving van de Koekoeksbloem. Daarbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat deze markt nu schaars is en dat rekening moet worden gehouden met de beperkingen die dit in de tijd geeft voor de door hen gewenste uitbreiding van de huisartsenpraktijken.