

Verzonden per e-mail

Telefoon 033 - 247 22 22  
[www.nijkerk.eu](http://www.nijkerk.eu)

|                     |                                                                                     |                       |                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Uw brief van</b> | 25 maart 2025                                                                       | <b>Ons kenmerk</b>    | 1900516               |
| <b>Uw kenmerk</b>   |                                                                                     | <b>Bijlage</b>        |                       |
| <b>Datum</b>        | 29 april 2025                                                                       | <b>Behandeld door</b> | J. Treurniet          |
| <b>Onderwerp</b>    | Schriftelijke vragen van mevrouw van de Weijer-Feuerstein (CDA) over huisartsenzorg | <b>Team</b>           | Beleid Sociaal Domein |

Geachte mevrouw de Weijer-Feuerstein,

Op grond van artikel 69 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad heeft u vragen gesteld over huisartsenzorg. In deze brief beantwoorden wij uw vragen.

1. *Is de gemeente Nijkerk bewust van het feit dat, met de verkoop van gezondheidscentra aan een commerciële partij, het reële risico bestaat dat zorgverleners uit de wijk verdwijnen wanneer het pand vanwege stijgende huurprijzen mogelijk onbetaalbaar wordt? Dat hiermee de eerstelijns zorg aan onze inwoners in het geding komt?*

De panden zijn eigendom van Veluwepoort Holding B.V., een dochteronderneming van WSN. In deze dochteronderneming is een aantal objecten ondergebracht die niet kunnen worden aangemerkt als sociale huurwoningen. Het gaat onder andere om de gezondheidscentra, vrije sector huurwoningen en parkeerplaatsen.

Om de continuïteit van de zorg te waarborgen, heeft de gemeente verschillende gesprekken gevoerd met WSN. Voor WSN is de verkoop belangrijk om vermogen vrij te maken voor investeringen in sociale woningbouw en de focus op de kerndoelstellingen van de corporatie te behouden. Tegelijkertijd hecht WSN waarde aan de continuïteit van de eerstelijnszorg in Nijkerk.

Bij het verkoopproces wordt rekening gehouden met zowel de continuïteit van de zorg als een marktconforme prijs. Dit proces omvat verschillende stappen:

1. Er is verkend of de zorgverleners zelf het vastgoed willen overnemen. In oktober 2023 zijn de gezondheidscentra aangeboden aan de zittende huurder. Vervolgens hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen WSN en de huurders. In oktober 2024 is geconstateerd dat er geen overeenstemming kon worden bereikt over de verkoop van de gezondheidscentra aan de zittende huurder.

2. Bij verkoop aan een derde partij worden de huidige huurcontracten ongewijzigd overgenomen. De huurcontracten met zorgverleners lopen door tot 2031 voor locatie Bij de Veste en 2033 voor de locaties De Nije Veste en Corlaer. Dit biedt stabiliteit voor de zorgverleners.
3. De panden hebben een waarde vanwege de lange huurcontracten, waardoor de relatie tussen huurder en verhuurder ook bij verkoop stabiel blijft.
4. Het verkoopproces bevat een customer due diligence om de integriteit en betrouwbaarheid van de kopende partij te waarborgen.

Hoewel de gemeente geen directe invloed heeft op vastgoedprijzen, de vestigingslocatie van huisartsen of de huurcontracten tussen WSN en zorgverleners, blijft de gemeente betrokken door de maatschappelijke bestemming te bewaken. De betreffende gebouwen zijn eigendom van WSN en de huurders hebben doorgaans langdurige huurcontracten, waarop de gemeente geen inzage heeft. WSN past net zoals bij andere panden indexatie toe op de huurprijzen, en dit valt onder privaatrechtelijke overeenkomsten waarover de gemeente geen zeggenschap heeft.

Wat betreft de Oranjelaan en Corlaer, is het essentieel te benadrukken dat de gemeente binnen haar mogelijkheden invloed heeft op de bestemming van deze locaties. De Oranjelaan heeft een maatschappelijke bestemming en behoudt deze functie. Voor Corlaer worden in de koopovereenkomst afspraken gemaakt over de borging van de maatschappelijke bestemming. Dit betekent dat, hoewel de gemeente geen invloed heeft op huurtarieven of de vastgoedprijzen, wij wel kunnen sturen op het behoud van de maatschappelijke functie van deze panden.

2. *Is de gemeente op de hoogte van eventuele afspraken die de WSN hierover gemaakt heeft met de verkopende partij voor de 3 panden; Corlaer, De Nije Veste en Bij de Veste? Bijvoorbeeld over goed onderhoud, betaalbaarheid van de huur en het belang van voortbestaan van Gezondheidscentra, om dit mee te nemen in de verkoop en op welke wijze?*

Dit zijn privaatrechtelijke afspraken tussen partijen waar wij als gemeente geen partij in zijn en niet op kunnen sturen en geen weet van hebben. De lopende huurovereenkomsten worden met de verkoop ongewijzigd overgedragen van Veluwepoort Holding B.V., de dochteronderneming van WSN naar de nieuwe eigenaar.

Wij gaan ervan uit dat de huidige huurovereenkomsten geen verandering in goed onderhoud en betaalbaarheid van de huur zullen betekenen. In de huurovereenkomsten zijn bepalingen opgenomen over de jaarlijkse indexatie van de huurprijzen.

3. *Wat is de staat van de gesprekken met huisartsen van De Ronde Tafel, Huisartsenpraktijk De Koppel en de apotheek?*

Sinds de raadsinformatiebrief van februari 2025 is onder leiding van de nieuwe projectleider gewerkt aan het aanscherpen van het dorpshuisconcept. Er wordt gekeken naar alternatieve locaties met duidelijke proposities en kostenplaatjes, wat flexibiliteit biedt voor snellere oplossingen voor de huisvesting van zorgpartijen.

Voor huisartsenpraktijk de Ronde Tafel zijn er alternatieve locaties beschikbaar, mocht de huidige plek eerder worden ontruimd voor woningbouw. Omdat de praktijk een jaar langer kan blijven, is er iets meer ruimte om naar een permanente oplossing te zoeken, iets waar de gemeente actief aan meewerkt. Voor huisartsenpraktijk de Koppel wordt gezocht naar een passende locatie buiten

het dorps huis. Er wordt gekeken naar plekken die snel beschikbaar zijn of waar op korte termijn ruimte ontstaat. De apotheek, die nabij ten minste twee praktijken moet worden gevestigd, zoekt eveneens een nieuwe centrale locatie. Ook hiervoor wordt actief naar oplossingen gekeken.

4. *Wat gaat de gemeente doen om de eerstelijnszorg en voorzieningen als huisartsen en apotheek voor de inwoners van Hoevelaken te borgen?*

De gemeente heeft het initiatief genomen om alternatieven te bieden voor eerstelijnszorg en voorzieningen zoals huisartsen en apotheek in Hoevelaken. Er zijn verschillende locaties aangedragen, maar de gesprekken over de condities van deze locaties moeten nog plaatsvinden. Hoewel een integraal gezondheidscentrum voorlopig niet mogelijk is vanwege de beperkte grootte van publieke locaties, zijn er wel gemeentelijke grondposities gereserveerd als alternatief voor huisvesting, in plaats van de eerder beoogde Multi Functionele Accommodatie (MFA).

5. *Zijn er andere mogelijkheden in het plan of kunnen deze alsnog gecreëerd worden voor een huisarts in de wijk Doornsteeg?*

In het plan Doornsteeg fase 3 zit de mogelijkheid om 500 m<sup>2</sup> ruimte voor een gezondheidscentrum te realiseren in de hoogbouw in de noordwesthoek van het plan. Er zijn inderdaad gesprekken tussen een ontwikkelende partij en zorgpartijen, waarbij de zorgpartijen aangegeven de kosten te hoog te vinden.

De komende tijd zal onderzocht worden wat er voor alle partijen nodig is om eventuele ontwikkeling van een gezondheidscentrum mogelijk te maken. Op dit moment zit er in het omgevingsplan Doornsteeg geen andere locatie waar een maatschappelijke/zorg bestemming gerealiseerd kan worden. Op het moment dat de er de wens is op een andere plek een mogelijkheid te creëren zal er opnieuw een planologische procedure moeten worden doorlopen. Ook zal dit effect hebben op de grondexploitatie die onder het plan ligt.

6. *Kunnen wij in beleid verankeren dat er bij een nieuwbouwwijk of groot project waar nodig ruimte wordt opgenomen voor een huisartsenpraktijk?*

De gemeente Nijkerk speelt een rol in de huisvesting van huisartsen, maar heeft hierin beperkte directe mogelijkheden. Volgens de 'Handreiking Huisvesting huisartsen en gezondheidscentra' kan de gemeente invloed uitoefenen door beleid te ontwikkelen dat ruimte creëert voor eerstelijnszorg. Daarnaast kan de gemeente bestemmingsplannen aanpassen en samenwerken met huisartsenorganisaties en zorgverzekeraars. Zo heeft de gemeente bijvoorbeeld in het plan Klaarwater gezorgd voor een vlek met de bestemming 'maatschappelijk'.

Om deze invloed nog beter te benutten, zal de gemeente Nijkerk de komende tijd beleid ontwikkelen. Dit beleid zal worden vastgelegd in verschillende documenten. We denken hierbij in ieder geval aan de omgevingsvisie en de nota maatschappelijk vastgoed.

7. *Zo ja, kan de gemeente er zorg voor dragen dat dit een functioneel en betaalbaar gebouw is? Op welke wijze kan de gemeente dit doen? En zouden subsidies (zie voorbeeld in de gemeente Haarlem) daarbij een mogelijkheid zijn?*

De gemeente Nijkerk kan zorgdragen voor een functioneel en betaalbaar gebouw door middel van haar grondprijzenbeleid. Momenteel hanteert de gemeente een beleid waarbij maatschappelijke gronden laag worden gehouden, wat bijdraagt aan de betaalbaarheid van dergelijke gebouwen. Daarnaast wordt de prijs voor maatschappelijke gronden met winstoogmerk op basis van

maatwerk bepaald door een taxatie, en de daaruit voortkomende prijs moet worden aangehouden om te voorkomen dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun.

Wat betreft subsidies, op dit moment heeft de gemeente Nijkerk geen subsidieregeling en is er geen voornemen om deze op korte termijn in te stellen.

Wij hopen uw vragen hiermee voldoende beantwoord te hebben.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,



de heer drs. J.G. de Jager



mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek