



College van B en W

Uw contact Celine Knip

T (020) 540 49 11

F (020) 540 45 59

gemeente@amstelveen.nl

Aan de gemeenteraad

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen

Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum van deze brief

Datum 9 september 2022

Ons kenmerk Z22-013827 / D22-295436

Betreft Ontwikkelingen locatie Lindenlaan 315 - 323

Geachte raad,

Graag informeren wij u over de stand van zaken van ontwikkelingen aan de Lindenlaan 315 – 323. Deze locatie is ons eigendom en de gronden hebben een maatschappelijke bestemming.

Maatschappelijk vastgoed is schaars en de ontwikkeling van bijvoorbeeld medische centra gaat langzaam. Wij zijn daarom voornemens regie te voeren op het ontwikkelen van maatschappelijke voorzieningen. Bovendien willen we zorgvuldig omgaan met de schaarse eigen grond in onze stad en zoveel mogelijk meervoudig gebruik van ruimte. Het doel is om Amstelveners duurzaam deze voorzieningen te laten gebruiken. Financieel gezonde initiatieven zijn daarvoor voorwaardelijk.

Voor deze locatie lopen al vanaf januari 2019 gesprekken. Het gaat om een medisch centrum met huisartsen, fysiotherapie en een apotheek verenigd in Medisch Centrum Lindenlaan B.V. Zij zetten zich in voor de clustering, groei en intensivering van de samenwerking van eerstelijnszorg. Daarnaast zet stichting Hospice Amsteloever zich in voor een hospice met zes kamers voor inwoners in hun laatste levensfase. De afgelopen periode is door verschillende omstandigheden en ontwikkelingen het tempo van de ontwikkeling gestagneerd. De initiatiefnemers hebben daarover hun zorgen met een hartenkreet aan de gemeente overgebracht. We zien de maatschappelijke noodzaak en urgentie van beide ontwikkelingen.

Van programma van eisen tot haalbaar bouwplan

Gesprekken met de initiatiefnemers hebben in mei vorig jaar geleid tot een Programma van Eisen om de ruimtelijke indeling van de twee ontwikkelingen op elkaar af te stemmen. De volgende stap was het aangaan van intentieovereenkomsten. Voor het aangaan van een overeenkomst is het van belang om de financiële haalbaarheid van de plannen aan te tonen. In beide plannen is door de initiatiefnemers gezocht naar een samenwerking met externe partijen (bouwer en ontwikkelaar) om de financiering rond te krijgen. Dit is niet in lijn met het arrest van Didam en onze koers waarbij de gemeente regie neemt om de realisatie van urgente maatschappelijke voorzieningen duurzaam te borgen. Wij hebben deze zorgen en het voornemen om onze koers te wijzigen met de initiatiefnemers besproken. In het vervolg blijven we ook graag verder in gesprek met de initiatiefnemers



om alternatieve scenario's te bekijken en de mogelijkheid op een haalbaar plan te vergroten.

Hospice: in gesprek voor haalbaar bouwplan

De stichting Amsteloever zet zich in voor het type hospice wat een 'bijna thuis huis' heet. Een bijna thuishuis heeft slechts een beperkt aantal betaalde krachten en werkt daarnaast veel met veel vrijwilligers. In Amstelveen is nog geen bijna thuis huis. Wel zijn er acht medische hospice-plekken in het Zonnehuis. Amstelveense inwoners kunnen ook terecht in bijna thuis huizen in buurgemeenten: het Joodse Hospice Immanuel (8 bedden) in Buitenveldert, Hospice Zuider-Amstel (4 bedden) in Ouder-Amstel en Thamer Thuis (2 bedden) in Uithoorn.

Het huidige eigen vermogen van de stichting is op dit moment niet meer voldoende om de financiering voor het bouwplan te dekken. Dit als gevolg van het feit dat sinds 2019 een afstemming met de Gemeente Amstelveen plaatsvindt over de realisatie van het Hospice aan de Lindenlaan en in deze periode is geconfronteerd een enorme stijging van de bouwkosten en naar verwachting de komende jaren nog veel verder zal stijgen. Daarnaast heeft elk opstartend hospice er mee maken dat het ministerie van VWS vanaf het derde jaar subsidie verstrekt, aangezien deze jaarlijks wordt gebaseerd op het gemiddeld aantal bewoners van het tweede voorafgaande jaar. Het hospice heeft dus in een groei scenario meerdere jaren nodig om uiteindelijk de landelijke VWS subsidie op basis van de te verwachten jaarlijks volledige bezetting te kunnen ontvangen en daarmee aan te tonen dat een bijna thuishuis voldoende aansluit bij de behoefte van de zorgbehoevende inwoners van Amstelveen.

Het tekort in de begroting van het huidige plan van het hospice is echter groter dan het gat door het ontbreken van de landelijke subsidie in de eerste twee jaar. Uitdaging is momenteel om te komen tot een bouwplan dat past binnen zowel de financiële mogelijkheden van het hospice als de gemeente. Wij zijn daarbij bereid te kijken naar een beperkte financiële bijdrage om de haalbaarheid van de eerste twee jaren te overbruggen. Het is belangrijk dat hospices, naast de structurele subsidie vanuit VWS, uiteindelijk verder financieel zelfstandig kunnen zijn. Een structurele subsidie vanuit de gemeente willen we daarom niet aan gaan. Het huidige bouwplan ontwerp, in de vorm van laagbouw en veel omheinde tuin, maken het voorliggende concept relatief duur. Binnenkort gaan wij in verder in gesprek met de initiatiefnemers om alternatieve scenario's te bekijken en die de mogelijkheid op een optimaal en haalbaar plan vergroten.

Gemeente investeert mogelijk in medisch centrum Lindenlaan

Wij hebben oog voor de urgente extra behoefte aan huisvesting van de huisartsenpraktijk aan de Keizer Karelweg 94c en de daarmee samenhangende patiëntenstop. Doelstelling is daarom het met meer tempo faciliteren van de huisvesting van samenwerkende eerstelijns zorgverleners vanuit Keizer Karelpark: huisartsenpraktijk, apotheek en fysiotherapeut. Sinds juni 2020 is de gemeente in gesprek met de medische initiatiefnemers over de uitwerking van hun bouwplan en de bepaling van de grondprijs. Dit proces kende de nodige uitdagingen op ruimtelijke invulling en financiële haalbaarheid.

Bij gemeentelijke (grond)verkoop voor de realisatie van medische centra is het gebruikelijk dat de koper een door de betrokken medische zorgverleners opgerichte rechtspersoon is, met als specifiek doel het verzorgen van huisvesting voor een medisch centrum. Dit leidt tot een duurzame exploitatie van de locatie als medische wijkvoorziening. Voorbeelden daarvan zijn Gezondheidscentrum De Marne en Medisch Centrum Zonnestein.



In dit geval is vanuit de medici voorgesteld om de grond te verkopen aan een ontwikkelaar die de realisatie en exploitatie van medische voorzieningen op zich neemt en ruimtes aan hen verhuurt. Wij zien hierin een risico dat de locatie niet duurzaam voor eerstelijns zorg wordt aangewend maar als commercieel vastgoed wordt verhuurd en op termijn een compleet andere invulling krijgt binnen de maatschappelijke bestemming. De gemeente kan zich dan opnieuw voor de uitdaging gesteld zien dat er in de wijk geen ruimte is voor huisvesting van eerstelijns zorg.

In het licht van het bovenstaande zijn wij voornemens te investeren in de realisatie van het medisch centrum en dit te verhuren als maatschappelijk vastgoed aan Medisch Centrum Lindenlaan B.V. voor eerstelijnszorg en andere complementaire eerstelijnszorg. Zo behouden wij maximaal grip en regie op het duurzaam huisvesten van samenwerkende eerstelijns zorgverleners Keizer Karelpark. De zorgverleners kunnen gedurende tijd wisselen, maar de maatschappelijke voorziening blijft in stand. Wanneer de tendens in behoefte aan zorgverlening toch wijzigt, kunnen wij daar op inspelen door andere functies te huisvesten.

Gemeentelijke regie

We willen met beide partijen creatief kijken naar mogelijkheden om hun plannen zo efficiënt en optimaal mogelijk uit te voeren. Dit kan betekenen dat de plannen moeten schuiven of worden bijgesteld zonder tempo te verliezen.

Naast het medisch centrum en het hospice is er een grote behoefte aan de realisatie van kinderopvang op deze kavel, vanuit het gebrek aan andere passende locaties in Keizer Karelpark en mede gevoed vanuit de urgente wens van de basisschool aan de overzijde van de Lindenlaan. Daarnaast studeren wij al geruime tijd op zorgwoningen op het tweede deel van het kavel. Deze maatschappelijk belangrijke ontwikkelingen staan momenteel on hold totdat er duidelijkheid is over de haalbaarheid van het hospice en het medisch centrum. Dit alles noodzaakt ons om met urgentie over het hospice en medisch centrum te besluiten. Wij spannen ons in om voor alle partijen tot de best mogelijke oplossing te komen, die bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven.

Wij houden u van het vervolg op de hoogte.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen,
de secretaris, de burgemeester,

Bert Winthorst

Tjapko Poppens