

Richtlijnen Buurtgezondheidscentrum en praktijkruimte voor huisartsen

Datum: 4 mei 2023

Bijlage 1: Demarcatielijst Maatschappelijke Voorzieningen

Algemene randvoorwaarden

Gezondheidscentrum van ca. 900 – 1.100 m² bvo, inclusief ca. 200 m² bvo voor apotheek en ca. 250 m² bvo voor een buurtteamlocatie

- De apotheek is een commerciële voorziening. Hiervoor geldt de erfpachtgrondwaarde 'commerciële niet-woonbestemmingen'.
- De buurtteamlocatie is een sociaal-maatschappelijke voorziening. Hiervoor geldt de erfpachtgrondwaarde 'sociaal-maatschappelijke bestemming' (onder voorwaarden).
- De overige bestemmingen binnen het gezondheidscentrum zoals de huisartsenzorg en eerstelijnszorgaanbieders (zoals bijvoorbeeld fysiotherapeuten, diëtisten, wijkverpleegkundigen en maatschappelijke dienstverleners) kunnen onder voorwaarden aanspraak maken op de erfpachtgrondwaarde 'sociaal- maatschappelijke bestemming'.
 - Voor een maatschappelijke grond- en huurprijs voor huisartsenzorg en welzijnszorg geldt dat de zorg- en welzijnsaanbieders aantoonbaar een bedrijfsvoering voeren zonder winstoogmerk.
 - De gezondheidsvoorziening is voorzien van één (gemeenschappelijke) hoofdentree. Voor de ontwerp- en bouwtechnische invulling wordt verzocht het handboek bouw gezondheidscentra LHV te raadplegen.
<https://www.lhv.nl/product/lhv-handboek-bouw-gezondheidscentra/>
 - Maatschappelijke huurprijs voor huisartsenzorg en welzijnszorg is maximaal € 140 per m² Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO) casco + per jaar. Deze huurprijs mag vanaf datum eerste verhuring op basis van prijspeil 1 januari 2023 met een jaarlijkse indexering met het consumenten prijsindexcijfer (alle huishoudens, 2015=100) worden verhoogd, met een maximum van 4%. Daarnaast is de huurprijs exclusief servicekosten, water, elektra ,verwarming en internet (WEVI) en eventueel te betalen BTW over de huur. Voor zorgpartijen anders dan huisartsenzorg en welzijnszorg, zoals apotheek, kan een commerciële marktconforme huurprijs gevraagd worden.

- Het uitgangspunt is dat het erfpachtrecht voor de gezondheidsvoorziening ('de gehele ruimte') ongesplitst blijft. Mocht er toch een splitsing van het erfpachtrecht plaatsvinden dan vervalt de erfpachtgrondwaarde 'sociaal-maatschappelijke bestemmingen' en zal de erfpachtgrondwaarde 'commerciële niet-woonbestemmingen' worden toegepast.
- De gehele ruimte van het gezondheidscentrum wordt door de erfpachter te huur of te koop aangeboden aan door de erfpachter te zoeken zorg- en welzijnsaanbieders.
- De erfpachter dient bij het tekenen van de erfpachtaanbieding een ondertekende intentie overeenkomst met de beoogde zorgaanbieders aan te leveren.
- De erfpachter kan voor bovengenoemde werkzaamheden geen subsidie aanvragen bij de gemeente.

Ruimtelijke randvoorwaarden

1. Doel van een buurtgezondheidscentrum

Een buurtgezondheidscentrum is een praktijkruimte voor meerdere huisartsen met daaraan toegevoegd praktijkruimte voor een andere aanbieder van eerstelijnszorg en/of een buurtteam.

Eerstelijns zorg is zorg waar de patiënt zonder verwijzing naar toe kan gaan. Aanbieders van eerstelijnszorg zijn onder andere huisartsen, fysiotherapeuten, tandartsen, diëtisten, maatschappelijk werker en wijkverpleegkundigen.

De gemeente heeft geen huisvestingsverplichting voor eerstelijns zorgaanbieders maar vindt het belangrijk dat iedere bewoner makkelijk toegang heeft tot huisartsenzorg en andere eerstelijns zorg. En dat deze zorg goed verspreid over de stad.

Om de toegang tot deze zorg te waarborgen reserveert de gemeente bij gebiedsontwikkeling ruimte voor buurtgezondheidscentra. De gemeente investeert echter niet in gezondheidscentra. Daarom zijn voor een buurtgezondheidscentrum wel richtlijnen opgesteld, maar geen richtprijzen.

Naast richtlijnen voor buurtgezondheidszorg is er ook een referentienorm voor apotheken. Het is wenselijk dat een apotheek is gehuisvest in de directe omgeving van een buurtgezondheidscentrum. Ook voor de apotheek heeft de gemeente geen huisvestingsplicht, maar wordt er wel ruimte gereserveerd.

2. Doelgroep

Professionals werkzaam in de eerstelijnszorg en maatschappelijke dienstverlening bieden hun diensten aan in het buurtgezondheidscentrum. Gebruikers van het buurtgezondheidscentrum zijn Amsterdammers en Weespers uit de directe omgeving die een beroep doen op gezondheidszorg of ondersteuning bij specifieke zorg- of welzijnsvragen.

3. Gebruik

Een buurtgezondheidscentrum is een bedrijfsverzamelgebouw waarin de praktijkruimtes van huisartsen gehuisvest samen met de praktijkruimtes van andere aanbieders van eerstelijnszorg en/of aanbieders van maatschappelijke dienstverlening of een voorziening in de sociale basis.

De verschillende professionals in een buurtgezondheidscentrum kunnen voorzieningen delen. Welke voorziening geschikt is voor gedeeld gebruik op het gebied van front- als backoffice en spreekkamers hangt af van de eisen van de gebruikers en wijze van compartimentering. Elke beroepsgroep/discipline stelt eigen eisen aan de benodigde ruimtes.

De omvang van de verschillende praktijkruimtes in een gebouw wordt bepaald door de omvang en het aantal spreekkamers, de aanwezigheid en omvang van een eigen front- en backoffice. Het gebouw dient een goede routing te hebben naar de verschillende praktijkruimtes. Elke praktijkruimte heeft een eigen toegang/toegangsdeur in het gebouw.

Om gebruikers optimaal te kunnen bedienen is het van belang dat de ruimtes inspirerend, comfortabel en multifunctioneel zijn, zodat deze bruikbaar zijn door diverse doelgroepen en voor verschillende doeleinden.

Succesfactoren in het gebruik

- Er is voldoende privacy voor bezoekers en professionals
- De voorziening is toegankelijk en herkenbaar in gebruik
- In bijna alle ruimtes is voldoende daglichttoetreding

Onderstaande richtlijnen zijn gebaseerd op richtlijnen en het programma van eisen van de Landelijke Huisartsen Vereniging en dienen ter indicatie.

4. Richtlijnen

4.1 Stedenbouwkundige richtlijnen

De volgende punten gelden als minimum en kunnen zijn aangevuld met eisen vanuit de bouwvelop:

- De voorziening is centraal gelegen in de wijk.
- Goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en korte loopafstanden.
- Fietsparkeergelegenheid voor bezoekers en medewerkers is belangrijk.
- Er is een gereserveerde openbare parkeerplek voor de arts en eventueel andere eerstelijns zorgaanbieders (visite/spoed).
- Er is ruimte voor een mindervalide-parkeerplaats en een opstelplaats voor de ambulance.
- Bij voorkeur zijn de praktijkruimtes gesitueerd in de plint. Dit in verband met de zichtbaarheid en toegankelijkheid voor onder andere ouderen en ouders met jonge kinderen. De backoffice kan wel op de verdieping worden gesitueerd. Toegankelijkheid voor mindervaliden is vereist.
- De toegang in de plint, minder privacygevoelige functies zijn bij voorkeur gesitueerd in de plint. Dit met als doel om geblindeerde ramen te voorkomen.

4.2 Ruimtelijk- functionele richtlijnen

- Minimaal 434 m² BVO geldt als richtlijn. Dit is gebaseerd op een verzorgingsgebied van 6000 patiënten en 3 fte. huisartsenzorg plus een beperkt aantal spreekruimtes voor andere eerstelijnszorg. De omvang van een buurtgezondheidscentrum is groter doordat

er ook een buurtteam en apotheek gehuisvest wordt. Of als er meerder behoefte is aan spreekkamers/oefenruimtes voor eerstelijnszorg.

- De verhouding bruto (BVO) nuttig is factor 1,3 of gunstiger. Nuttig vloeroppervlakte is excl. verkeersruimte, technische installatieruimten en constructie.
- Praktijkruimten voor eerstelijns zorgaanbieders maken onderdeel uit van het buurtgezondheidscentrum.
- De voorziening heeft het karakter van een bedrijfsverzamelgebouw met één ingang/voordeur en kan bestaan uit meerdere (maximaal 3) bouwlagen;
- Het gebouw bevat een lift.
- Voor het uitoefenen van verschillende functies van eerstelijnszorg en maatschappelijke dienstverlening zijn verschillende ruimtes nodig zoals spreek- en behandelkamers, groep/trainingsruimtes, wachruimtes etc. Deze zijn privacygevoelig en passen niet direct in een transparante plint.
- Om een efficiënte indeling van het gebouw mogelijk te maken en tegelijkertijd voldoende daglichttoetreding te waarborgen in de verschillende werkruimtes is het belangrijk dat het gebouw niet al te diep is (10-16 m²) en aan beide kanten daglicht toe kan treden. Dit maakt het mogelijk om bijvoorbeeld aan beide kanten spreek- en behandelruimtes te situeren met wachruimte in het midden. De situering op een hoek is gunstig. Het kan ook een L-vormig gebouw zijn.
- De voorziening is veilig en bijzonder goed toegankelijk.
- De entree/ goedereningang bevindt zich op de begane grond en is breed genoeg voor het naar binnen rijden van een brancard.
- De afvalopslag bevindt zich in pandig op de begane grond.
- Huisartsen en eventueel andere eerstelijns aanbieders hebben een parkeerplek per fte nodig in nabijheid van het buurtgezondheidscentrum.

5. Richtlijnen globaal ruimteprogramma

Een buurtgezondheidscentrum bevat een frontoffice en een backoffice. Voor beide onderdelen is op hoofdlijnen beschreven welke elementen terug moeten komen. Of dit daadwerkelijk moet worden gerealiseerd is echter sterk afhankelijk van de wensen van de gebruikers, de daadwerkelijke combinatie van functies en de mogelijkheid om ruimtes te delen.

Frontoffice:

- Toegankelijke ontvangstbalie
- Wachruimte
- Groepsruimte (invulling verschilt per discipline)
- Spreekkamers (voor één op één gesprekken en voor groepsgesprekken) en behandelkamers
- Bezoekerstoilet

Backoffice

- Flexwerkplekken voor medewerkers
- Vergaderruimte voor medewerkers
- Pantry voor medewerkers
- Er is een magazijn/opbergruimte aanwezig

- Medewerkerstoilet
- Inpandige fietsenstalling

De omschrijving van het globale ruimteprogramma voor een gemiddeld buurtgezondheidscentrum bestaande uit een huisartsenpraktijk met daarbij de modules voor buurtteam, diverse eerstelijns zorgaanbieders en apotheek leidt indicatief tot de volgende nuttig (NO) oppervlakten en bruto oppervlakte (BVO):

Ruimten Huisartsenpraktijk (3 fte / 6.000 patiënten)	oppervlak in m2
Multifunctionele spreekkamers	90
Behandelkamer	15
Spreekkamer praktijkondersteuner	30
Laboratorium	12
Front en Back Office	30
Wachtruimte	30
Pantry	5
Patchruimte, werkkast, berging	12
Bezoekerstoilet/MIVA	5
Medewerkerstoilet	5
Inpandige fietsenstalling	15
Totaal NO ca.	249
Subtotaal BVO (NO*1,3)	324

Ruimte Eerstelijns zorgaanbieder	oppervlak in m2
Multifunctionele spreekkamers	75
Wachtruimte	10
Totaal NO ca.	85
Subtotaal BVO (NO*1,3)	110

Ruimte Apotheek	oppervlak in m2
Apotheek	150
Wachtruimte	10
Totaal NO ca.	160
Subtotaal BVO (NO*1,3)	208

Ruimten Buurtteam	oppervlak in m2
Front Office:	
Balie met wachtruimte	24
Bezoekerstoilet	4
Spreekkamers (4 stuks)	46
Groepsruimte	16
Back Office:	
Flexplekken	46

Kamer leidinggevende	12
Pantry incl. lunchplek en printer	20
Schoonmaakkast, berging, afvalruimte	4
Medewerkerstoilet	4
Inpandige fietsenstalling	30
<i>Totaal NO ca.</i>	<i>210</i>
Subtotaal BVO (NO*1,3)	273