

Oplegnotitie voor:	algemeen bestuur GGD Flevoland
Agendapunt:	4
Vergaderdatum:	21 mei 2025
Onderwerp:	Scenario's Integraal Huisvestingsplan (IHP)
Soort taak:	Nader te bepalen taak
Behandeling:	Ter oordeelsvorming
(ambtelijk) Portefeuillehouder:	Dhr. P. Visser
Portefeuillehouder AB:	Dhr. E. van de Beld Maak een keuze
Steller:	Wybe Zijlstra StructureGroup
Status:	Openbaar
Bijlagen:	1. IHP – doorrekening en routekaart

Voorstel

Het algemeen bestuur wordt verzocht om:

1. Kennis te nemen van de gekozen uitgangspunten voor de doorrekening van de scenario's voor de prio-locaties vanuit het IHP.
2. Te besluiten tot nader uitwerken van scenario C voor Emmeloord.
3. Te besluiten tot het laten vervallen van scenario A en het nader uitwerken van scenario B en C voor Almere.
4. Te besluiten tot het laten vervallen van scenario A en het nader uitwerken van scenario B en C voor Lelystad.
5. Te besluiten tot het verder uitwerken van een prioritering van de scenario's voor de prio-locaties met een doorkijk van 10 jaar.
6. Kennis te nemen van de routekaart IHP met de daarin voorgestelde momenten van besluitvorming.

Inleiding

GGD Flevoland kent een gemengde portefeuille aan eigendoms- en huurlocaties om dienstverlening uit te voeren. De locaties zijn in te verdelen in vijf hoofdfuncties:

- Ambulance
- Publieksfunctie - locatie gebonden
- Publieksfunctie - overig
- Kantoorfunctie
- Ondersteuning

Bij de publieksfuncties zijn er zowel locaties voor huisvesting van de basistaken als voor de plustaken en ook zijn er gecombineerde locaties. Om ervoor te zorgen dat alle huisvesting, zowel eigendom als huur, aan blijft sluiten bij de behoeften van GGD Flevoland en de wensen van de verschillende gemeenten vanuit de plustaken wordt een Integraal Huisvestings Plan (IHP) opgesteld.

In het traject om te komen tot een IHP is een huisvestingsmodel opgesteld en zijn de locaties getoetst ten opzichte van het huisvestingsmodel. Vanuit deze analyse zijn Almere, Emmeloord en Lelystad gedefinieerd als prio-locaties. De prio-locaties zijn bepaald op basis van de resultaten van de beoordeling, de eigendomssituatie en de toekomstverwachting van de locatie.

Voor de drie prio-locaties zijn drie scenario's gedefinieerd, een scenario met de minimaal noodzakelijke werkzaamheden en twee alternatieven. In deze notitie wordt een doorkijk gegeven van de verschillende scenario's per object. De verschillende scenario's zijn getoetst zijn aan het huisvestingsmodel en op basis van een aantal uitgangspunten wordt een financiële doorkijk per scenario gegeven. Vanuit deze toetsing wordt voorgesteld het aantal scenario's per locatie te

verkleinen en voor de resterende scenario's een planning uit te werken. De notitie wordt afgesloten met een routekaart waarin zowel de te zetten stappen als de te nemen besluiten zijn opgenomen.

Beoogd effect

Verdere focus op mogelijkheden voor huisvesting op de prio-locaties als basis om te komen tot concrete oplossingen voor de huisvestingsproblemen op de deze locaties.

Argumenten

Uitgangspunten

Om scenario's met elkaar te kunnen vergelijken hebben we deze doorgerekend op basis van uniforme uitgangspunten. In de uitgangspunten hebben we onderscheid gemaakt tussen de investering, de kosten van tijdelijke huisvesting en de exploitatiekosten in een nieuwe situatie.

Investering

De uitgangspunten voor de investering bestaan uit drie parameters, een investeringsbedrag per vierkante meter, een afschrijvingsperiode en een rentepercentage. Voor de afschrijvingsperiode sluiten we aan bij financiële verordening, *Verordening financieel beleid, beheer en organisatie GGD Flevoland 2023*. Voor de rente gaan we uit van een representatief rentepercentage voor de komende periode. Bij het investeringsbedrag hebben we gerekend met een gemiddeld representatieve vierkante meter prijs inclusief btw voor een bijna energieneutraal gebouw (BENG) passend bij de huidige eisen aan duurzaamheid. De kapitaallasten voortkomend uit de investeringen hebben we meegerekend in de vastgoedkosten per locatie. Deze kosten zijn gebaseerd op investeringen maar worden ook als representatief gezien wanneer er gekozen wordt voor de aanhuur van een object in plaats van de investering in een object in eigendom van GGD Flevoland.

Tijdelijke huisvesting

In de verschillende scenario's kan tijdelijke huisvesting nodig zijn, voor de renovatie-scenario's zijn deze kosten ook meegenomen in de ramingen. Afhankelijk van het type huisvesting dat tijdelijk benodigd is hebben we gekozen voor een huisvesting in een noodgebouw op een nader te bepalen locatie of voor de tijdelijke huur van ruimte.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten voor het gebruik van een gebouw bestaan uit gebruikskosten, de kosten van onder andere energie en schoonmaak, en de vastgoedkosten, onder andere de kapitaallasten en de kosten voor onderhoud. De kapitaallasten hebben we in de doorrekening gebaseerd op de werkelijke investering. Voor de overige kosten rekenen we met twee bedragen per vierkante meter die representatief zijn voor de te realiseren huisvesting. In de scenario's waarbij we meer vierkante meters ter beschikking hebben dan die we zelf nodig hebben zijn we voor de overtollige vierkante meters uitgegaan van huuropbrengsten.

Emmeloord

Scenario's

In Emmeloord wordt er gebruik gemaakt van twee locaties, een gehuurde locatie aan de Kometenlaan die op de kortere termijn verlaten moet worden vanwege sloop en een eigendomslocatie aan de Nagelerweg die gerenoveerd moet worden. Zowel aan de Kometenlaan als aan de Nagelerweg zijn publieksfuncties gevestigd, aan de Nagelerweg is daarnaast de ambulance gehuisvest en wordt een deel verhuurd.

De drie scenario's voor Emmeloord zijn:

- **Scenario A: Noodzaak** - Nieuwe locatie voor gebruik Kometenlaan en Nagelerweg renoveren en verbeteren.
- **Scenario B: Ambulance herhuisvesten** - Nieuwe locatie voor ambulance en Nagelerweg renoveren voor publieksfuncties.
- **Scenario C: Alle functies herhuisvesten** - Nieuwe locatie(s) voor Emmeloord met een eventuele splitsing tussen ambulance en publieksfuncties.

De geraamde investeringen en jaarlijkse kosten per scenario worden weergegeven in tabel 1. De investeringen zijn meegerekend in jaarlijkse kosten. De mutatie in kosten geeft het verschil weer tussen de huidige situatie en de jaarlijkse kosten per scenario. Vanwege de verschillen in financiering is er onderscheid gemaakt tussen het deel RAV en het deel GGD. De ambulancezorg van de RAV wordt gefinancierd door de zorgverzekeraars terwijl de huisvesting van de GGD door de gemeenten

gefinancierd wordt in de bijdragen aan de GGD. Voorafgaand aan eventuele investeringen voor de RAV zullen met de zorgverzekeraars langjarige afspraken gemaakt worden ter dekking van de benodigde investeringen. In bijlage bij deze notitie is de opbouw van de investering en de verdeling tussen RAV en GGD verder uitgewerkt.

Geraamde investering en jaarlijkse kosten	Huidig	Scenario A	Scenario B	Scenario C
Investering		€ 2.600.000	€ 4.800.000	€ 3.900.000
Jaarlijkse kosten	€ 156.000	€ 286.000	€ 368.000	€ 234.000
Mutatie in kosten RAV		€ 65.000	€ 94.000	€ 90.000
Mutatie in kosten GGD		€ 65.000	€ 118.000	€ -12.000
Mutatie in kosten totaal		€ 130.000	€ 212.000	€ 78.000

Tabel 1 - Scenario's Emmeloord

Aandachtspunten

- Scenario A & B: In deze scenario's is er tijdelijke huisvesting nodig voor de duur van de renovatie. In scenario A is er gerekend met een tijdelijk gebouw voor de GGD-functies en de RAV. In scenario B is er gerekend met de tijdelijke aanhuur van een locatie voor de GGD-functies.
- Scenario B: In dit scenario blijft er na vertrek van de RAV meer ruimte over aan de Nagelerweg dat niet nodig is voor de GGD en daarom verhuurd kan worden, de opbrengsten hiervan zijn meegenomen in de vastgoedkosten.
- Scenario C: Wanneer er in dit scenario wordt gekozen voor een nieuwe locatie dan kan de locatie aan de Nagelerweg verkocht worden. Op basis van de huidige boekwaarde en actuele WOZ-waarde wordt een netto opbrengst verwacht van zo'n € 400.000, deze incidentele boekwinst is *niet* meegenomen in de doorrekening.

Voorgestelde besluit

In scenario C is er sprake van een nieuwe locatie voor alle functies in Emmeloord, in dit scenario kan er huisvesting gecreëerd worden die het beste past bij de eisen vanuit het huisvestingsmodel. De locatie Nagelerweg is niet meer passend bij gewenste aanrijtijden voor de ambulance en biedt onvoldoende ruimte voor de plaatsing van een derde ambulance. Voor het GGD-deel is de locatie Nagelerweg te groot in omvang. In scenario C kunnen locaties optimaal afgestemd worden op het gebruik en objecten kunnen ontwikkeld worden vanuit de specifieke ruimtevraag op deze locatie en het is financieel de meest aantrekkelijke keuze. Voor het RAV-deel wordt er in alle scenario's een stijging verwacht van de huisvestingslasten als gevolg van de grotere ruimtevraag, voor het GGD-deel wordt verwacht dat scenario C een beperkt voordeel kan opleveren ten opzichte van de huidige kosten.

Almere

Scenario's

In Almere wordt er gebruik gemaakt van twee locaties, een locatie aan de Boomgaardweg met publieksfuncties en bijbehorende kantoorfuncties en een locatie aan de Veluwezoom waar kantoor- en ondersteunende functies en daarnaast de ambulance gehuisvest zijn. De Boomgaardweg voldoet functioneel niet meer en moet gerenoveerd worden en aan de Veluwezoom is ruimte vrijgekomen door het vertrek van een huurder.

De drie scenario's voor Almere zijn:

- **Scenario A: Noodzaak** - Boomgaardweg renoveren en optimaliseren.
- **Scenario B: Publieksfuncties splitsen** - Boomgaardweg afstoten, locatie gebonden functies verplaatsen naar nieuwe locatie in de wijk en overige functies naar (uitbreiding) Veluwezoom.
- **Scenario C: Publieksfuncties centraal herhuisvesten** - Boomgaardweg afstoten, nieuwe locatie voor publieksfuncties en ondersteunende functies.

De geraamde investeringen en jaarlijkse kosten per scenario worden weergegeven in tabel 2. De investeringen zijn meegerekend in jaarlijkse kosten. De mutatie in kosten geeft het verschil weer tussen de huidige situatie en de jaarlijkse kosten per scenario. In bijlage bij deze notitie zijn de kosten verder tussen de verschillende functies van de huisvesting, publieksfunctie en kantoorfuncties.

Geraamde investering en jaarlijkse kosten	Huidig	Scenario A	Scenario B	Scenario C
Investering	€ -	€ 6.600.000	€ 10.300.000	€ 10.600.000
Kosten	€ 768.000	€ 1.105.000	€ 956.000	€ 966.000
Mutatie in kosten	€ -	€ 337.000	€ 188.000	€ 198.000

Tabel 2 - Scenario's Almere

Het beperkte voordeel in scenario B komt voort uit het feit dat de grond aan de Veluwezoom al in eigendom is en dat er in scenario C nog grond verworven moet worden.

Aandachtspunten

- Scenario A: In dit scenario is er tijdelijke huisvesting nodig voor de duur van de renovatie, er is gerekend met de tijdelijke aanhuur van een locatie.
- Scenario B: Dit scenario kan eventueel in combinatie met scenario B voor Lelystad verder uitgewerkt worden.
- Scenario B & C: In deze scenario's wordt er gekozen voor een nieuwe locatie en kan de locatie aan de Boomgaardweg verkocht worden. Op basis van de huidige boekwaarde en actuele WOZ-waarde wordt een netto opbrengst verwacht van zo'n € 900.000, deze incidentele boekwinst is *niet* meegenomen in de doorrekening.

Voorgestelde besluit

In scenario B en C is er sprake van een nieuwe locatie voor alle functies die nu gehuisvest zijn aan de Boomgaardweg, in deze scenario's kan er huisvesting gecreëerd worden die het beste past bij de wensen vanuit het huisvestingsmodel. In zowel het verbeteren van de publieksfunctie voor de bezoeker als de werkomgeving voor de medewerker kunnen in deze scenario's grote stappen gezet worden. In scenario A is het niet mogelijk alle pijnpunten van het huidige gebouw op te lossen en daarbij is het financieel het minst aantrekkelijke scenario.

Lelystad

Scenario's

In Lelystad wordt er gebruik gemaakt van twee locaties, een gehuurde locatie voor de ambulance aan de Gordiaandreef die in de verdere analyse buiten beschouwing gelaten is en een locatie aan de Noorderwagenstraat die in eigendom is en functioneel niet meer voldoet en daarom gerenoveerd moet worden. Aan de Noorderwagenstraat zijn publieksfuncties maar ook de bijbehorende kantoorfuncties en kantoorruimte voor ondersteunende functies.

De drie scenario's voor Lelystad zijn:

- **Scenario A: Noodzaak** - Noorderwagenstraat renoveren en optimaliseren.
- **Scenario B: Functies splitsen** - Noorderwagenstraat afstoten, locatie gebonden functies verplaatsen naar locatie in de Lelystad en ondersteunende functies naar (uitbreiding) Veluwezoom.
- **Scenario C: Centraal herhuisvesten** - Noorderwagenstraat afstoten, nieuwe locatie in Lelystad voor zowel publieksfuncties als ondersteunende functies.

In scenario B en C is er sprake een nieuwe locatie voor alle functies die nu gehuisvest zijn aan de Noorderwagenstraat, in deze scenario's kan er huisvesting gecreëerd worden die het beste past bij de wensen vanuit het huisvestingsmodel. In zowel het verbeteren van de publieksfunctie voor de bezoeker als de werkomgeving voor de medewerker kunnen in deze scenario's grote stappen gezet worden.

De geraamde investeringen en jaarlijkse kosten per scenario worden weergegeven in tabel 3. De investeringen zijn meegerekend in jaarlijkse kosten. De mutatie in kosten geeft het verschil weer tussen de huidige situatie en de jaarlijkse kosten per scenario.

Geraamde investering en jaarlijkse kosten	Huidig	Scenario A	Scenario B	Scenario C
Investering	€ -	€ 8.700.000	€ 9.200.000	€ 9.400.000
Kosten	€ 414.000	€ 681.000	€ 496.000	€ 502.000
Mutatie in kosten	€ -	€ 267.000	€ 82.000	€ 88.000

Tabel 3 - Scenario's Lelystad

Het voordeel in scenario B komt voort uit het feit dat de grond aan de Veluwezoom al in eigendom is en dat er in scenario C nog grond verworven moet worden. Scenario B kan eventueel in combinatie met scenario B voor Almere verder uitgewerkt worden.

Aandachtspunten

Scenario A:	In dit scenario is er tijdelijke huisvesting nodig voor de duur van de renovatie, er is gerekend met de tijdelijke aanhuur van een locatie.
Scenario A:	In dit scenario blijft er na herindeling van het gebouw ruimte over dat niet nodig is voor de GGD en daarom verhuurd kan worden, de opbrengsten hiervan zijn meegenomen in de vastgoedkosten.
Scenario B:	Dit scenario kan eventueel in combinatie met scenario B voor Almere verder uitgewerkt worden.
Scenario B & C:	In deze scenario's wordt er gekozen voor een nieuwe locatie en kan de locatie aan de Noorderwagenstraat verkocht worden. Op basis van de huidige boekwaarde en actuele WOZ-waarde wordt een netto opbrengst verwacht van zo'n € 2.000.000, deze incidentele boekwinst is <i>niet</i> meegenomen in de doorrekening.

Voorgestelde besluit

In scenario B en C is er sprake van een nieuwe locatie voor alle functies die nu gehuisvest zijn aan de Veluwezoom, in deze scenario's kan er huisvesting gecreëerd worden die het beste past bij de wensen vanuit het huisvestingsmodel. In zowel het verbeteren van de publieksfunctie voor de bezoeker als de werkomgeving voor de medewerker kunnen in deze scenario's grote stappen gezet worden. In scenario A is het niet mogelijk alle pijnpunten van het huidige gebouw op te lossen en daarbij is het financieel het minst aantrekkelijke scenario mede vanwege de overcapaciteit in het gebouw.

Prioritering van de scenario's

Om te komen tot daadwerkelijke uitvoering van scenario's zal bepaald moeten worden in welke volgorde de herhuisvesting van de verschillende locatie zal plaatsvinden. Omdat herhuisvesting van de drie prio-locaties in met een doorkijk van 5 jaar te ambitieus lijkt wordt voorgesteld een de prioritering uit te werken met een tijdshorizon van 10 jaar.

Vervolg (Proces en Uitvoering)

De voorgestelde besluiten zijn gebaseerd op de uitkomsten van:

- De beeldvormende bespreking van de scenario's in het AB van 23 april 2025;
- De ambtelijke inputsessie van 29 april 2025;
- Het separate ambtelijke overleg met Gemeente Noordoostpolder op 15 mei 2025.

In de routekaart in figuur 1 is te zien dat we voor de prio-locaties de eerste drie stappen doorlopen hebben en nu staan voor besluitvorming over de voorkeursscenario's. Als vervolg op de nu voorgestelde besluiten werken we toe naar besluitvorming over definitieve scenario per locatie en het tijdspad en de prioritering van de uitvoering dat hierbij past. We sturen hiervoor op het AB van 24 september 2025. Na deze besluitvorming kan er per scenario gestart worden met de werkzaamheden ter voorbereiding op de daadwerkelijke uitvoering van het scenario's.



Figuur 1 - Routekaart prio-locaties

Naast verdere besluitvorming over de scenario's van de prio-locaties streven we er ook naar om op 24 september 2024 ook het complete IHP ter beeldvorming te agenderen. Met daarin, naast de prio-locaties, ook de mogelijkheden voor de toekomst van de overige locaties van GGD Flevoland.