



IHP - doorrekening en routekaart AB GGD Flevoland



Wybe Zijlstra | StructureGroup
21 mei 2025

Opbouw presentatie

1. **Uitgangspunten doorrekening**
2. **Scenario's Emmeloord**
Scores scenario's t.o.v. van huisvestingsmodel
Doorrekening scenario's t.o.v. huidige situatie
3. **Scenario's Almere**
Scores scenario's t.o.v. van huisvestingsmodel
Doorrekening scenario's t.o.v. huidige situatie
4. **Scenario's Lelystad**
Scores scenario's t.o.v. van huisvestingsmodel
Doorrekening scenario's t.o.v. huidige situatie
5. **Routekaart van toetsen tot uitvoeren**

Uitgangspunten doorrekening scenario's

Investering

	Rente	Afschrijvingsduur	Normbedrag
Renovatie	3%	25	€ 2.500 per m ² BVO
Nieuwbouw	3%	50	€ 4.500 per m ² BVO
Grond	3%	-	€ 200 per m ² BVO

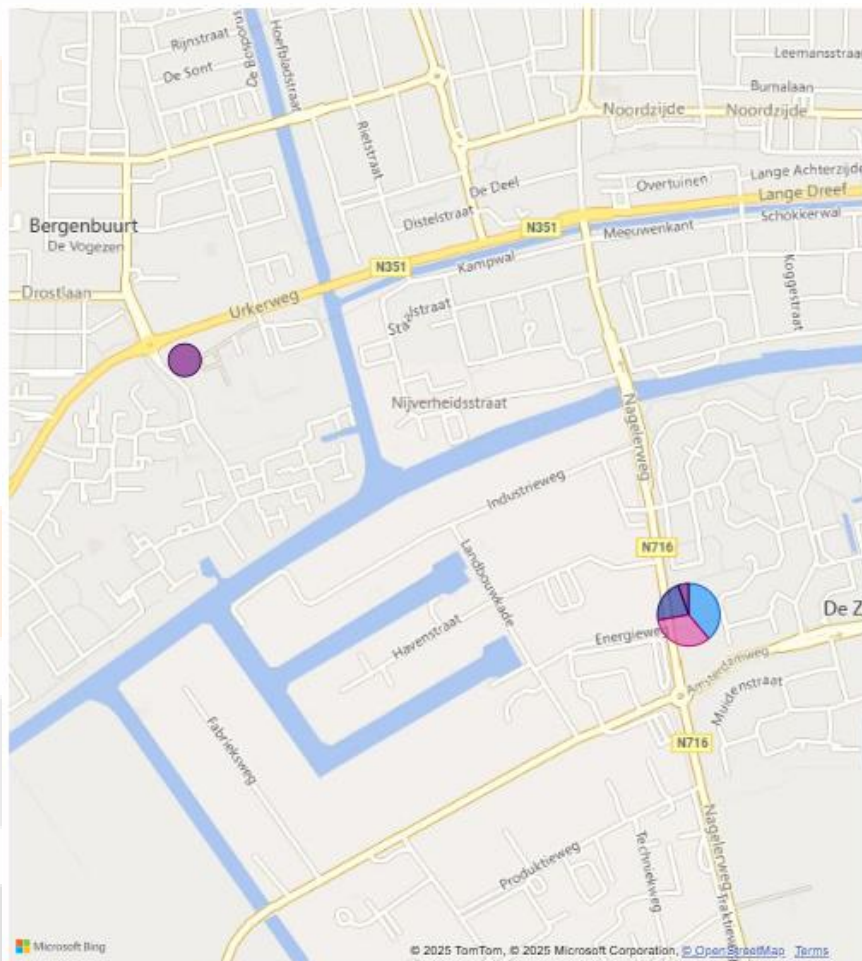
Tijdelijke huisvesting

Tijdelijke huisvesting (noodgebouw)	€ 500 per m ² BVO per jaar
Tijdelijke huur	€ 200 per m ² BVO per jaar

Exploitatiekosten nieuwe situatie

Gebruikskosten	€ 70 per m ² BVO per jaar
Vastgoedkosten excl. kapitaallasten	€ 35 per m ² BVO per jaar
Huuropbrengst	€ 100 per m ² BVO per jaar

Emmeloord - scenario's



Adres	Plaats	BVO	Bouwjaar	Eigendom of huur	Energie label	Type
Kometenlaan 1	Emmeloord	198	2001	Huur	A+	Publieksfunctie - ove
Nagelerweg 3	Emmeloord	900	1993	Eigendom	A	Combinatie

1
plaatsen

2
locaties

1995
gem. bouwjaar

1098
vierkante meter



Scenario A: Noodzaak

Nieuwe locatie voor gebruik Kometenlaan en Nagelerweg renoveren en verbeteren

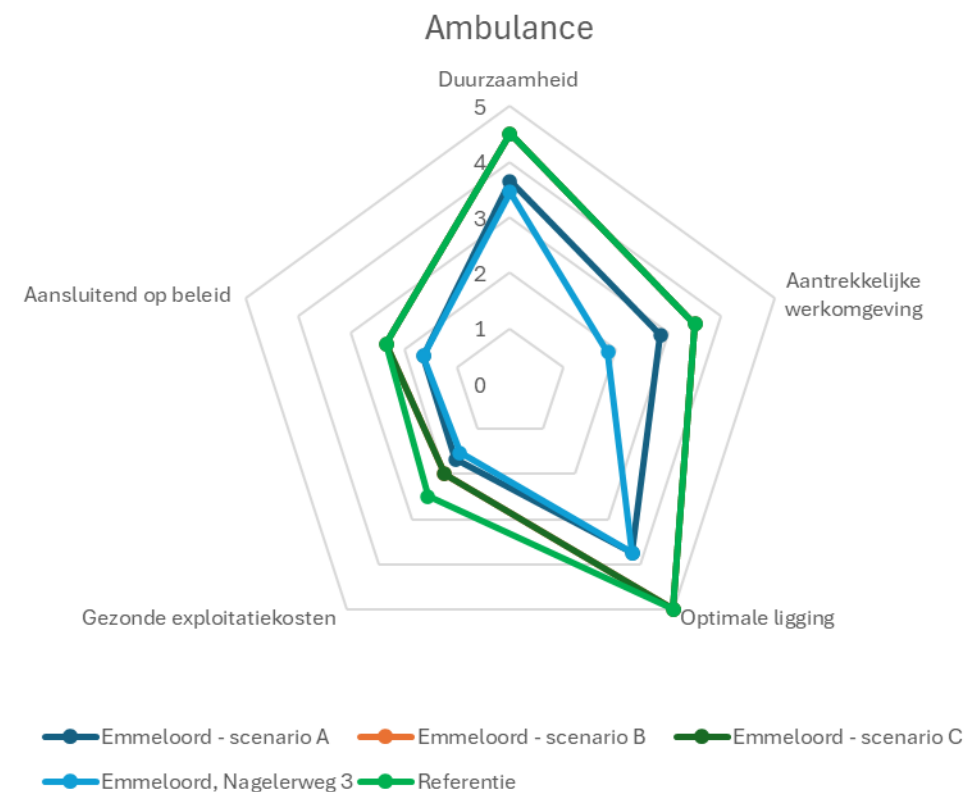
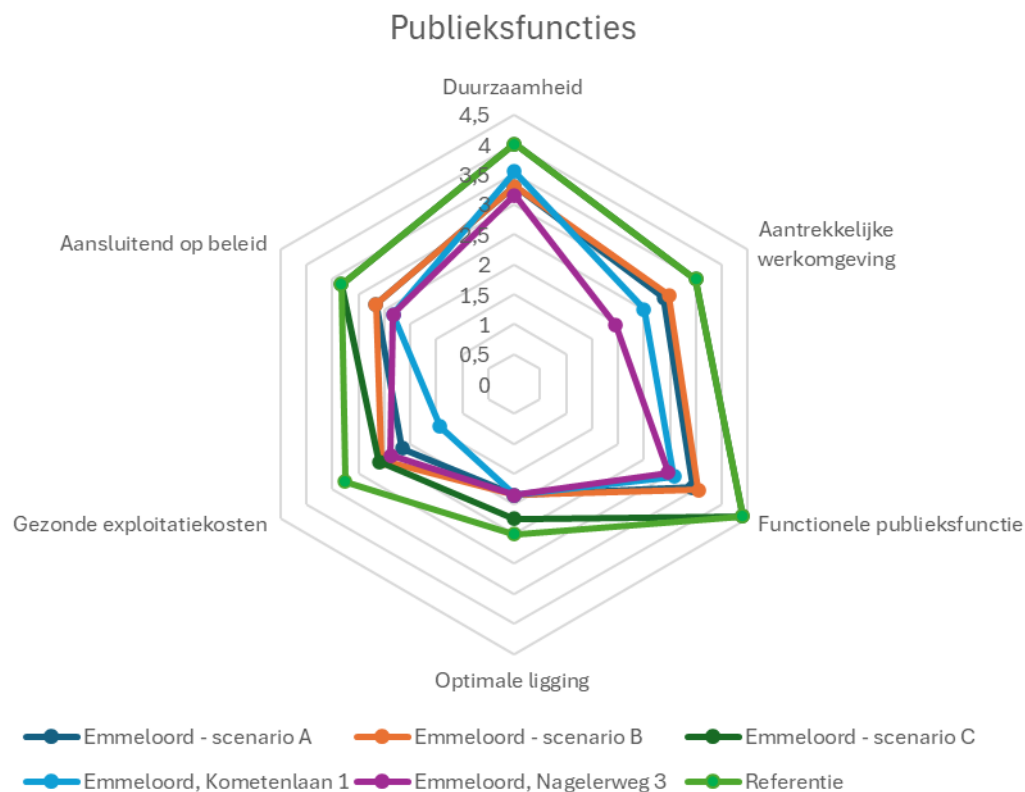
Scenario B: Ambulance herhuisvesten

Nieuwe locatie voor ambulance en Nagelerweg renoveren voor publieksfuncties

Scenario C: Alle functies herhuisvesten

Nieuwe locatie(s) voor Emmeloord met eventuele splitsing tussen ambulance en publieksfuncties

Emmeloord - scenario's ten opzichte van model



Scenario A: Noodzaak

Scenario B: Ambulance herhuisvesten

Scenario C: Alle functies herhuisvesten

Emmeloord - scenario's financiële doorkijk

	Huidige situatie			Scenario A			Scenario B			Scenario C		
	Kometenlaan	Nagelerweg	Totaal	Publieksfunctie	Nagelerweg	Totaal	Nagelerweg	RAV	Totaal	Publieksfuncties	RAV	Totaal
Vierkante meters BVO	200	900	1.100	200	900	1.100	900	500	1.400	300	500	800
Investering												
Bouwkosten				€ -	€ 2.300.000	€ 2.300.000	€ 2.300.000	€ 2.300.000	€ 4.600.000	€ 1.400.000	€ 2.300.000	€ 3.700.000
Grondkosten				€ -	€ -	€ -	€ -	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 200.000
Tijdelijke huisvesting				€ -	€ 300.000	€ 300.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Tijdelijke huur				€ -	€ -	€ -	€ 100.000	€ -	€ 100.000	€ -	€ -	€ -
<i>Totaal investering</i>				€ -	€ 2.600.000	€ 2.600.000	€ 2.400.000	€ 2.400.000	€ 4.800.000	€ 1.500.000	€ 2.400.000	€ 3.900.000
Kosten												
Vastgoedkosten	€ 45.000	€ 29.000	€ 74.000	€ 45.000	€ 178.000	€ 223.000	€ 177.000	€ 114.000	€ 291.000	€ 68.000	€ 110.000	€ 178.000
Gebruikskosten	€ -	€ 82.000	€ 82.000	€ -	€ 63.000	€ 63.000	€ 42.000	€ 35.000	€ 77.000	€ 21.000	€ 35.000	€ 56.000
<i>Totaal kosten</i>	€ 45.000	€ 111.000	€ 156.000	€ 45.000	€ 241.000	€ 286.000	€ 219.000	€ 149.000	€ 368.000	€ 89.000	€ 145.000	€ 234.000

Aandachtspunten

Scenario A & B:

Scenario B:

Scenario C:

Scenario C:

tijdelijke huisvesting nodig voor duur renovatie, kosten zijn meegenomen in raming.

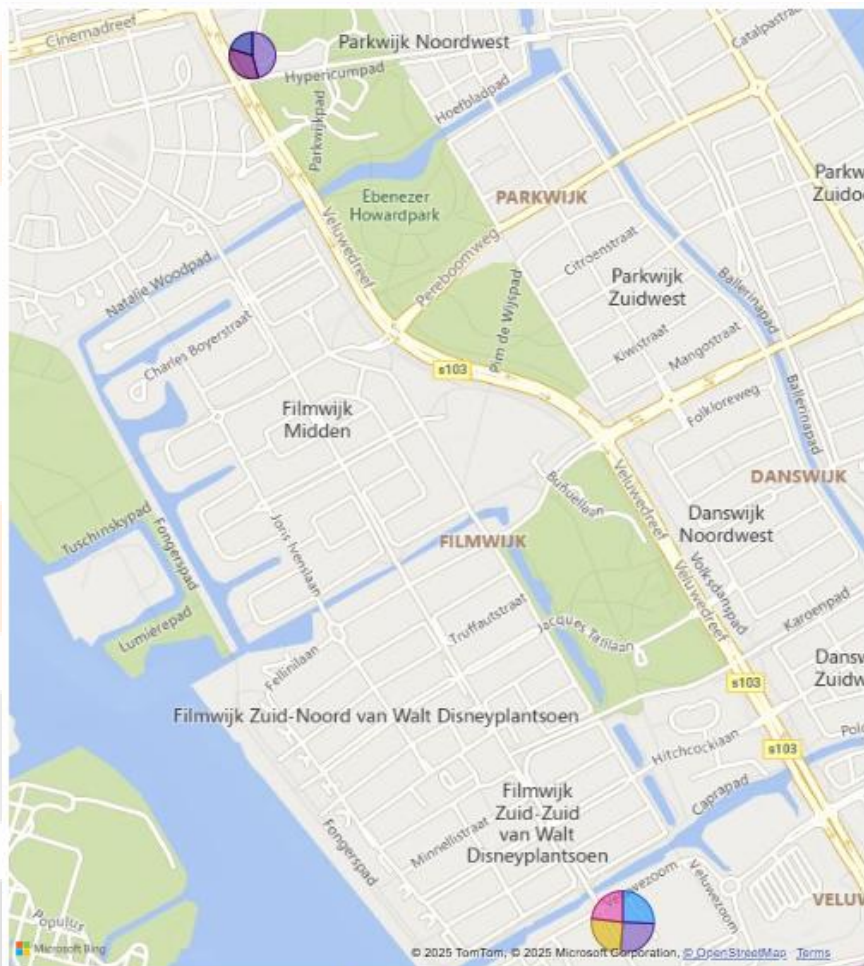
er kan meer ruimte verhuurd worden dan in de huidige situatie, huuropbrengsten zijn ingerekend in raming.

de doorrekening is gemaakt op basis van een investering, huur is ook een mogelijkheid met naar verwachting kosten in dezelfde orde van grote.

Nagelerweg kan verkocht worden, verschil tussen WOZ- en boekwaarde van zo'n € 400.000 zit niet in de raming.

	Huidige situatie			Scenario A			Scenario B			Scenario C		
	RAV	GGD - publiek	Totaal	RAV	GGD - publiek	Totaal	RAV	GGD - publiek	Totaal	RAV	GGD - publiek	Totaal
Vierkante meters in m2 BVO	450	650	1.100	450	650	1.100	500	900	1.400	500	300	800
<i>Totaal investering</i>				€ 1.300.000	€ 1.300.000	€ 2.600.000	€ 2.400.000	€ 2.400.000	€ 4.800.000	€ 2.400.000	€ 1.500.000	€ 3.900.000
<i>Totaal kosten</i>	€ 55.000	€ 101.000	€ 156.000	€ 120.000	€ 166.000	€ 286.000	€ 149.000	€ 219.000	€ 368.000	€ 145.000	€ 89.000	€ 234.000
Mutatie in kosten				€ 65.000	€ 65.000	€ 130.000	€ 94.000	€ 118.000	€ 212.000	€ 90.000	€ -12.000	€ 78.000
<i>Totale kosten per m2 BVO</i>			€ 142			€ 260			€ 263			€ 293

Almere - scenario's



Type ● Ambulance ● Kantoorfunctie ● Leegstand ● Ondersteuning ● Publieksfunctie - ... ● Verhuur

Adres	Plaats	BVO	Bouwjaar	Eigendom of huur	Energielabel	Type
Boomgaardweg 4	Almere	2.564	1995	Eigendom	A	Combinatie
Veluwezoom 62	Almere	3.902	2005	Eigendom	B	Combinatie

1
plaatsen

2
locaties

2001
gem. bouwjaar

5866
vierkante meter



Scenario A: Noodzaak

Boomgaardweg renoveren en optimaliseren

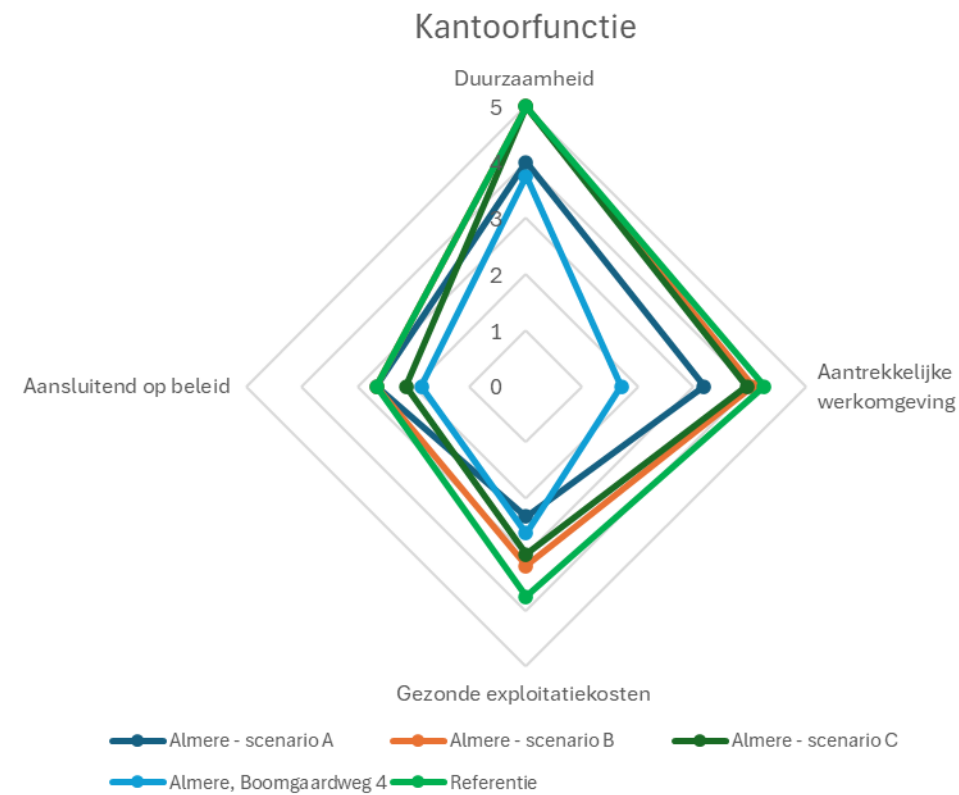
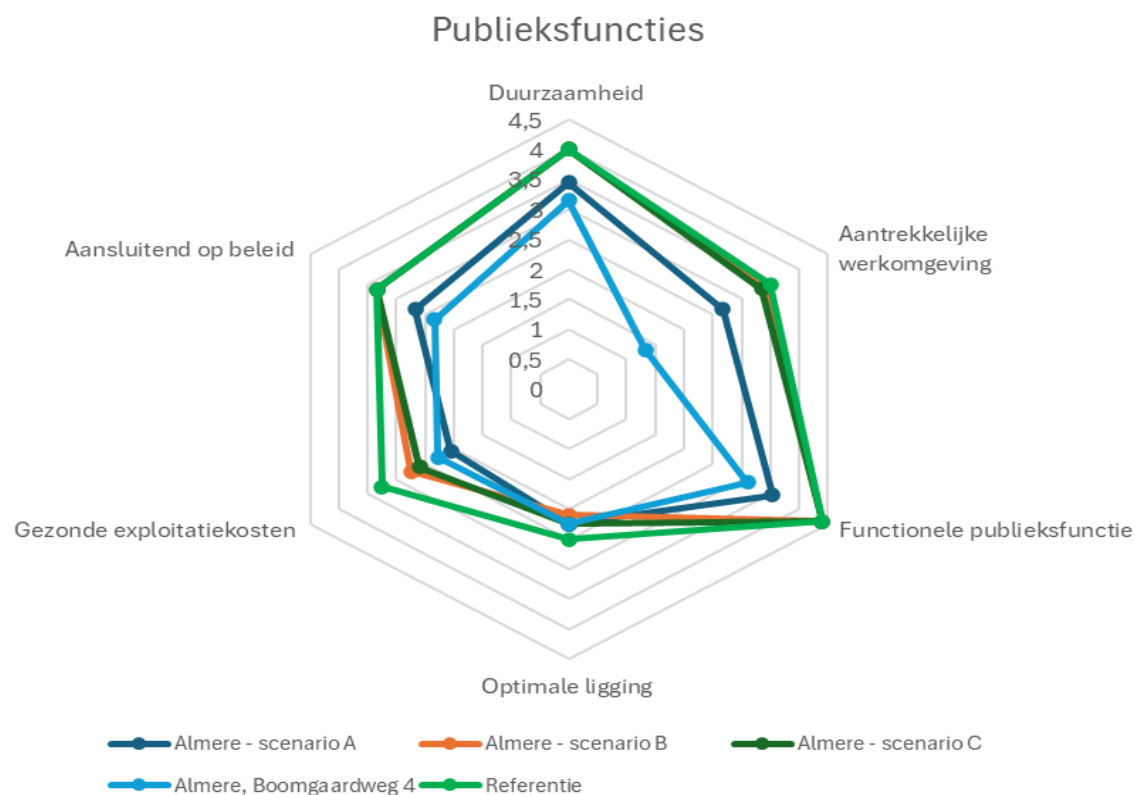
Scenario B: Publieksfuncties splitsen

Boomgaardweg afstoten, locatiegebonden functies verplaatsen naar locatie in de wijk en overige functies naar (uitbreiding) Veluwezoom

Scenario C: Publieksfuncties centraal herhuisvesten

Boomgaardweg afstoten, nieuwe locatie voor publieksfuncties en ondersteunende functies

Almere - scenario's ten opzichte van model



Scenario A: Noodzaak

Scenario B: Publieksfuncties splitsen

Scenario C: Publieksfuncties samen herhuisvesten

Almere - scenario's financiële doorkijk

	Huidige situatie			Scenario A			Scenario B			Scenario C		
	Veluwezoom	Boomgaardweg	Totaal	Veluwezoom	Boomgaardweg	Totaal	Veluwezoom	Publieksfuncties	Totaal	Veluwezoom	Centraal	Totaal
Vierkante meters BVO	2302	2564	4866	2302	2564	4866	3552	1000	4552	2302	2250	4552
Investering												
Bouwkosten				€ -	€ 6.400.000	€ 6.400.000	€ 5.600.000	€ 4.500.000	€ 10.100.000	€ -	€ 10.100.000	€ 10.100.000
Grondkosten				€ -	€ -	€ -	€ -	€ 200.000	€ 200.000	€ -	€ 500.000	€ 500.000
Tijdelijke huisvesting				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Tijdelijke huur				€ -	€ 200.000	€ 200.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<i>Totaal investering</i>				€ -	€ 6.600.000	€ 6.600.000	€ 5.600.000	€ 4.700.000	€ 10.300.000	€ -	€ 10.600.000	€ 10.600.000
Kosten												
Vastgoedkosten	€ 208.000	€ 226.000	€ 434.000	€ 208.000	€ 605.000	€ 813.000	€ 469.000	€ 216.000	€ 685.000	€ 208.000	€ 487.000	€ 695.000
Gebruikskosten	€ 113.000	€ 221.000	€ 334.000	€ 113.000	€ 179.000	€ 292.000	€ 201.000	€ 70.000	€ 271.000	€ 113.000	€ 158.000	€ 271.000
<i>Totaal kosten</i>	€ 321.000	€ 447.000	€ 768.000	€ 321.000	€ 784.000	€ 1.105.000	€ 670.000	€ 286.000	€ 956.000	€ 321.000	€ 645.000	€ 966.000

Aandachtspunten

Scenario A:

tijdelijke huisvesting nodig voor duur renovatie, kosten zijn meegenomen in raming.

Scenario B:

deels nieuwbouw aan Veluwezoom eventueel in combinatie met Lelystad - scenario B.

Scenario B & C:

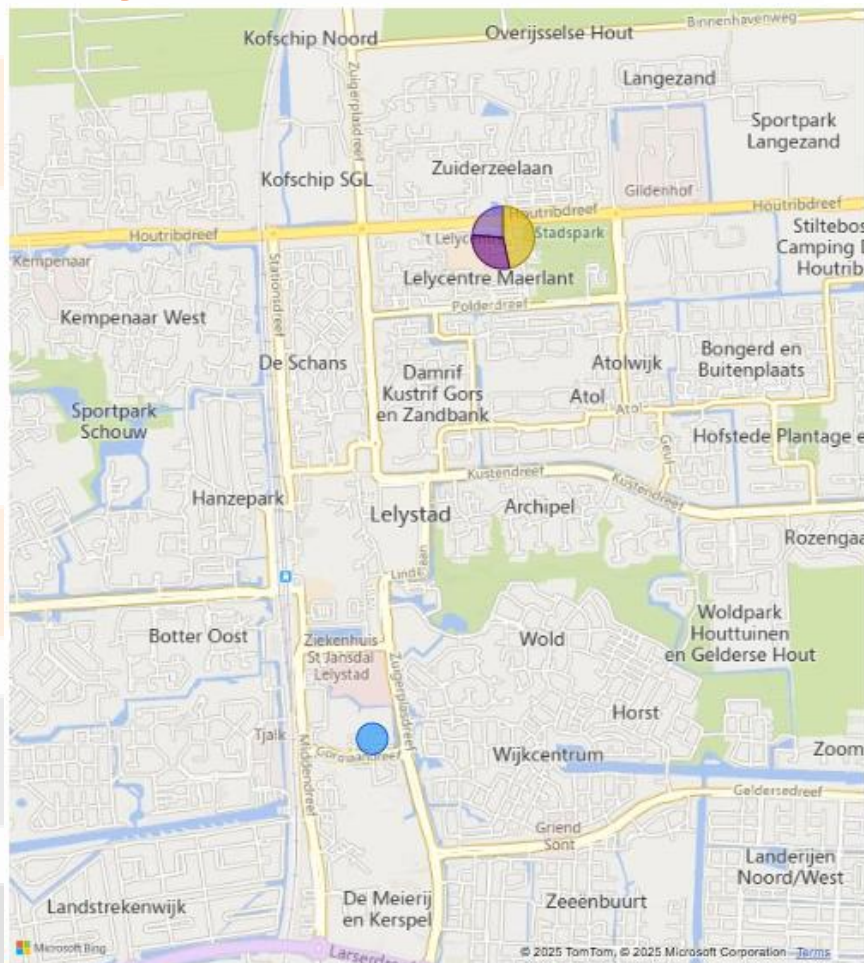
de doorrekening is gemaakt op basis van een investering, huur is ook een mogelijkheid (voor scenario B alleen voor de publieksfuncties) met naar verwachting kosten in dezelfde orde van grote.

Scenario B & C:

Boomgaardweg kan verkocht worden, verschil tussen WOZ- en boekwaarde van zo'n € 900.000 zit niet in de raming.

	Huidige situatie			Scenario A			Scenario B			Scenario C		
	GGD - publiek	GGD - kantoor	Totaal	GGD - publiek	GGD - kantoor	Totaal	GGD - publiek	GGD - kantoor	Totaal	GGD - publiek	GGD - kantoor	Totaal
Vierkante meters in m2 BVO	1538	3328	4866	1538	3328	4866	1000	3552	4552	1000	3552	4552
<i>Totaal investering</i>				€ 4.000.000	€ 2.600.000	€ 6.600.000	€ 4.700.000	€ 5.600.000	€ 10.300.000	€ 4.700.000	€ 5.900.000	€ 10.600.000
<i>Totaal kosten</i>	€ 268.000	€ 500.000	€ 768.000	€ 470.400	€ 634.600	€ 1.105.000	€ 286.000	€ 670.000	€ 956.000	€ 286.000	€ 680.000	€ 966.000
Mutatie in kosten				€ 202.400	€ 134.600	€ 337.000	€ 18.000	€ 170.000	€ 188.000	€ 18.000	€ 180.000	€ 198.000
Totale kosten per m2 BVO			€ 158			€ 227			€ 210			€ 212

Lelystad - scenario's



1
plaatsen

2
locaties

1980
gem. bouwjaar

4032
vierkante meter



Scenario A: Noodzaak

Noorderwagenstraat renoveren en optimaliseren

Scenario B: Functies splitsen

Noorderwagenstraat afstoten, locatiegebonden functies verplaatsen naar locatie in de Lelystad en ondersteunende functies naar (uitbreiding) Veluwezoom

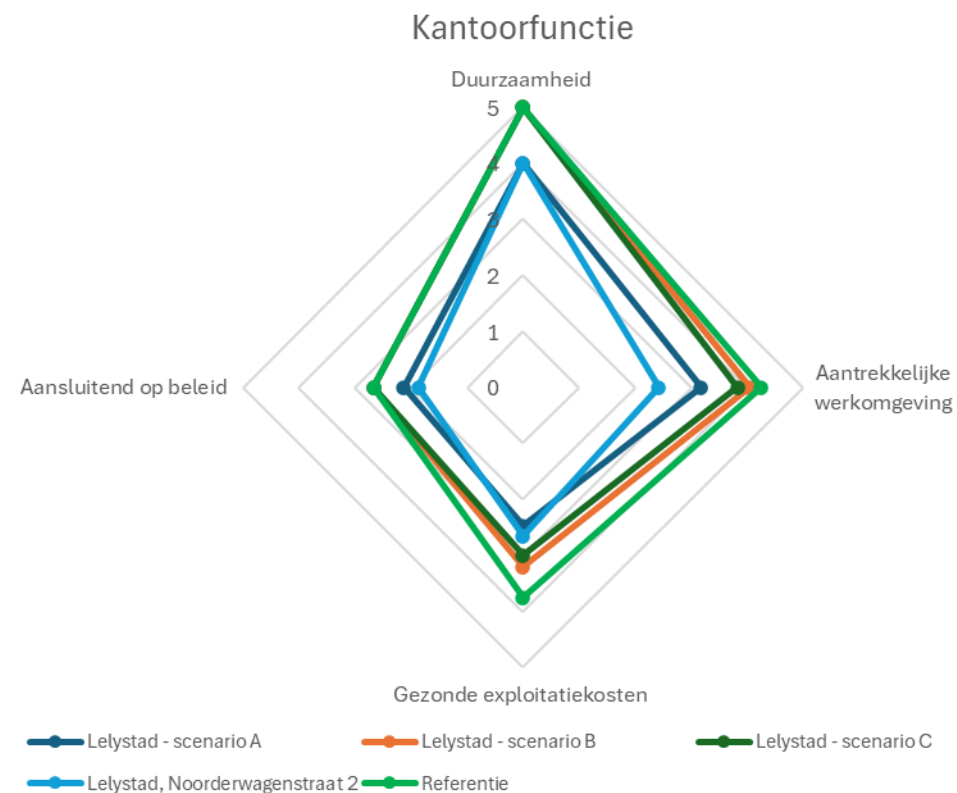
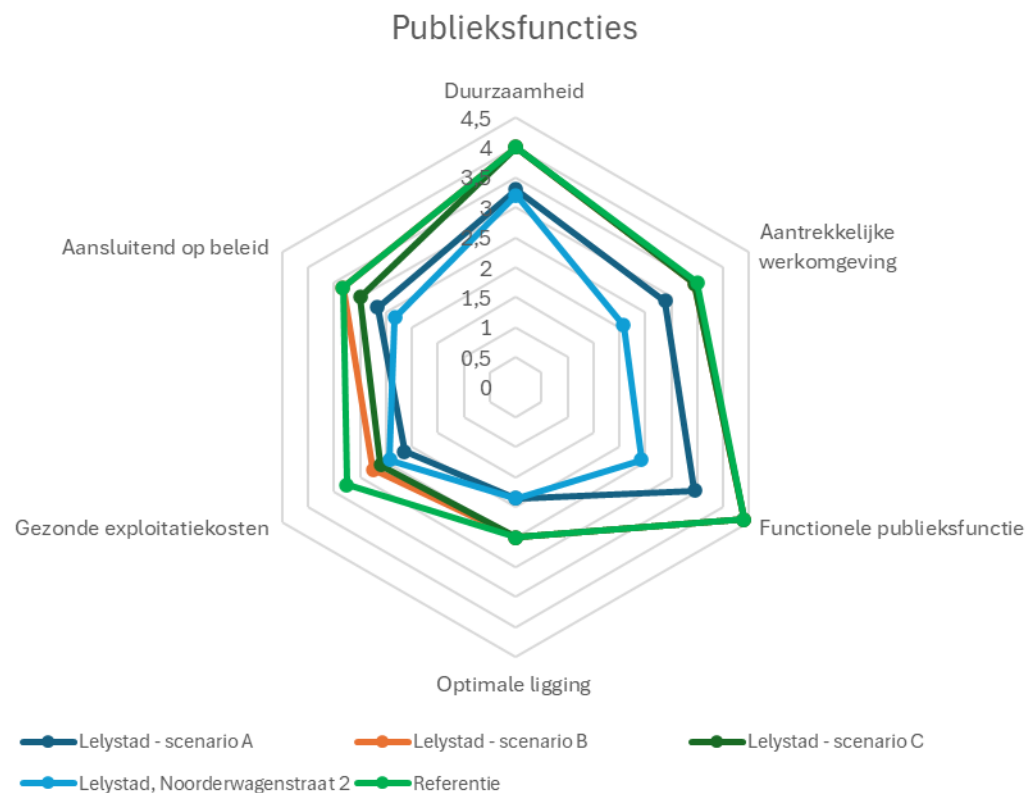
Scenario C: Centraal herhuisvesten

Noorderwagenstraat afstoten, nieuwe locatie in Lelystad voor zowel publieksfuncties als ondersteunende functies

Type ● Ambulance ● Kantoorfunctie ● Ondersteuning ● Publieksfunctie - overig

Adres	Plaats	BVO	Bouwjaar	Eigendom of huur	Energielabel	Type
Gordiaandreef 99	Lelystad	657	2005	Huur	A++	Ambulance
Noorderwagenstraat 2	Lelystad	3.375	1972	Eigendom	B	Combinatie

Lelystad - scenario's ten opzichte van model



Scenario A: Noodzaak

Scenario B: Functies splitsen

Scenario C: Centraal herhuisvesten

Lelystad - scenario's financiële doorkijk

	Huidige situatie		Scenario A		Scenario B			Scenario C	
	Noorderwagenstraat	Totaal	Noorderwagenstraat	Totaal	Lelystad	Veluwezoom	Totaal	Lelystad	Totaal
Vierkante meters BVO	3.375	3.375	3.375	3.375	1.000	1.000	2.000	2.000	2.000
Investering									
Bouwkosten			€ 8.400.000	€ 8.400.000	€ 4.500.000	€ 4.500.000	€ 9.000.000	€ 9.000.000	€ 9.000.000
Grondkosten			€ -	€ -	€ 200.000	€ -	€ 200.000	€ 400.000	€ 400.000
Tijdelijke huisvesting			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Tijdelijke huur			€ 300.000	€ 300.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<i>Totaal investering</i>			€ 8.700.000	€ 8.700.000	€ 4.700.000	€ 4.500.000	€ 9.200.000	€ 9.400.000	€ 9.400.000
Kosten									
Vastgoedkosten	€ 115.000	€ 115.000	€ 515.000	€ 515.000	€ 181.000	€ 175.000	€ 356.000	€ 362.000	€ 362.000
Gebruikskosten	€ 299.000	€ 299.000	€ 166.000	€ 166.000	€ 70.000	€ 70.000	€ 140.000	€ 140.000	€ 140.000
<i>Totaal kosten</i>	€ 414.000	€ 414.000	€ 681.000	€ 681.000	€ 251.000	€ 245.000	€ 496.000	€ 502.000	€ 502.000

Aandachtspunten

- Scenario A: tijdelijke huisvesting nodig voor duur renovatie, kosten zijn meegenomen in raming.
- Scenario B: deels nieuwbouw aan Veluwezoom eventueel in combinatie met Almere - scenario B.
- Scenario B & C: de doorrekening is gemaakt op basis van een investering, huur is ook een mogelijkheid (voor scenario B alleen voor de publieksfuncties) met naar verwachting kosten in dezelfde orde van grote.
- Scenario B & C: Noorderwagenstraat kan verkocht worden, verschil tussen WOZ- en boekwaarde van zo'n € 2.000.000 zit niet in de raming.

	Huidige situatie			Scenario A			Scenario B			Scenario C		
	GGD - publiek	GGD - kantoor	Totaal	GGD - publiek	GGD - kantoor	Totaal	GGD - publiek	GGD - kantoor	Totaal	GGD - publiek	GGD - kantoor	Totaal
Vierkante meters in m2 BVO	1.688	1.688	3.375	1.688	1.688	3.375	1.000	1.000	2.000	1.000	1.000	2.000
<i>Totaal investering</i>				€ 4.350.000	€ 4.350.000	€ 8.700.000	€ 4.700.000	€ 4.500.000	€ 9.200.000	€ 4.700.000	€ 4.700.000	€ 9.400.000
<i>Totaal kosten</i>	€ 205.000	€ 209.000	€ 414.000	€ 340.000	€ 341.000	€ 681.000	€ 251.000	€ 245.000	€ 496.000	€ 251.000	€ 251.000	€ 502.000
Mutatie in kosten				€ 135.000	€ 132.000	€ 267.000	€ 46.000	€ 36.000	€ 82.000	€ 46.000	€ 42.000	€ 88.000
Totale kosten per m2 BVO			€ 123			€ 202			€ 248			€ 251

IHP - routekaart van toetsen tot uitvoeren

Om te komen van de huidige huisvesting tot het bouwen, verbouwen of aanhuren van de huisvesting passend bij het huisvestingsmodel van GGD Flevoland worden er een aantal stappen doorlopen. De stappen gaan van een hoog detailniveau via globale ramingen naar weer een hoog detailniveau, het proces start met specifieke informatie van de huidige huisvesting en groeit dan via globale informatie in verschillende scenario's naar de uitvoering van specifieke projecten. Om te komen tot een concrete planning voor de prio-locaties is er op twee momenten besluitvorming door het AB nodig.

