

|                                        |                                          |
|----------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Oplegnotitie voor:</b>              | algemeen bestuur GGD Flevoland           |
| <b>Agendapunt:</b>                     | 5                                        |
| <b>Vergaderdatum:</b>                  | 23 april 2025                            |
| <b>Onderwerp:</b>                      |                                          |
| <b>Soort taak:</b>                     | Nader te bepalen taak                    |
| <b>Behandeling:</b>                    | Ter beeldvorming                         |
| <b>(ambtelijk) Portefeuillehouder:</b> | Dhr. P. Visser                           |
| <b>Portefeuillehouder AB:</b>          | Maak een keuze Maak een keuze            |
| <b>Steller:</b>                        | Wybe Zijlstra   StructureGroup           |
| <b>Status:</b>                         | Maak een keuze                           |
| <b>Bijlagen:</b>                       | 1. '250417 Scenario's prio locaties IHP' |

### Voorstel

Het algemeen bestuur wordt verzocht om:

1. Kennis te nemen van de scenario's voor de prio-locaties vanuit het IHP.

|                                 |               |                          |
|---------------------------------|---------------|--------------------------|
| <b>Afgestemd met:</b>           | <b>Datum:</b> | <b>Standpunt/advies:</b> |
| Ambtelijk overleg GGD Flevoland | 15-4-25       | Meningsvormend agenderen |

### 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 - locatiegebonden
- 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 waarbij de scenario's getoetst zijn aan het huisvestingsmodel en een financiële doorkijk per scenario wordt gegeven. Doel is om het gekozen scenario te verwerken in de ontwerpbegroting voor 2026 en de meerjarenraming.

## Beoogd effect

Inzicht in de mogelijkheden voor de prio-locaties van GGD Flevoland middels scenario's, de wijze waarop deze scenario's aansluiten bij het eerder vastgestelde huisvestingsmodel en de geraamde investerings- en exploitatiekosten per scenario.

## Argumenten

### Emmeloord

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.

Voor Emmeloord zijn er drie scenario's gedefinieerd:

- **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.

In scenario C is er sprake van nieuwbouw voor alle functies in Emmeloord, in dit scenario kan er huisvesting worden gecreëerd die het beste past bij de wensen vanuit het huisvestingsmodel. Locaties kunnen optimaal afgestemd worden op het gebruik en objecten kunnen ontwikkeld worden vanuit de specifieke ruimtevraag op deze locatie.

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, gebaseerd op begroting 2025, en de jaarlijkse kosten per scenario.

| Geraamde investering en jaarlijkse kosten | Huidig    | Scenario A  | Scenario B  | Scenario C  |
|-------------------------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|
| Investering                               |           | € 2.500.000 | € 4.700.000 | € 3.800.000 |
| Jaarlijkse kosten                         | € 160.000 | € 310.000   | € 390.000   | € 240.000   |
| Mutatie in kosten                         |           | € 150.000   | € 230.000   | € 80.000    |

Tabel 1 - Scenario's Emmeloord

## Almere

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 komt ruimte vrij door het vertrek van een huurder.

Voor Almere zijn er drie scenario's gedefinieerd:

- **Scenario A: Noodzaak** - Boomgaardweg renoveren en optimaliseren.
- **Scenario B: Publieksfuncties splitsen** - Boomgaardweg afstoten, locatiegebonden 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.

In scenario B en C is er sprake van nieuwbouw 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.

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, gebaseerd op begroting 2025, en de jaarlijkse kosten per scenario.

| Geraamde investering en jaarlijkse kosten | Huidig    | Scenario A  | Scenario B   | Scenario C   |
|-------------------------------------------|-----------|-------------|--------------|--------------|
| Investering                               | € -       | € 6.600.000 | € 10.300.000 | € 10.600.000 |
| Kosten                                    | € 770.000 | € 1.170.000 | € 1.000.000  | € 1.010.000  |
| Mutatie in kosten                         | € -       | € 400.000   | € 230.000    | € 240.000    |

*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. Scenario B kan eventueel in combinatie met scenario B voor Lelystad verder uitgewerkt worden.

## Lelystad

In Emmeloord wordt er gebruik gemaakt van twee locatie, 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.

Voor Lelystad zijn er drie scenario's gedefinieerd:

- **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.

In scenario B en C is er sprake van nieuwbouw 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, gebaseerd op begroting 2025, en de jaarlijkse kosten per scenario.

| Geraamde investering en jaarlijkse kosten | Huidig    | Scenario A  | Scenario B  | Scenario C  |
|-------------------------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|
| Investering                               | € -       | € 8.900.000 | € 9.200.000 | € 9.800.000 |
| Kosten                                    | € 600.000 | € 960.000   | € 710.000   | € 740.000   |
| Mutatie in kosten                         | € -       | € 360.000   | € 110.000   | € 140.000   |

*Tabel 2 - 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.

## Vervolg (Proces en Uitvoering)

De komende weken wordt ambtelijk input opgehaald om de scenario's in de AB-vergadering van mei besluitvormend te kunnen agenderen.

Na vaststelling van de voorkeursscenario's per locatie kunnen deze vervolgens verder uitgewerkt worden, waaronder:

- Een verdieping op de geraamde kosten.
- De doorlooptijd per scenario.
- De afhankelijkheid van verschillende scenario's.
- De planning in jaren voor uitvoering van de scenario's.

Naast het verdere uitwerken van de scenario's voor de prio-locaties worden ook voor de overige locaties van GGD Flevoland de mogelijkheden voor de toekomst globaal in beeld gebracht.

Conform planning (laatste pagina van de presentatie):

- AB van 23 april: kennis te nemen van de scenario's.
- AB van 9 of 21 mei: uitgewerkte scenario's doorspreken en besluitvorming over het verdere proces en de scenario's zodat deze nog kunnen worden verwerkt in de ontwerpbegroting en meerjarenraming.