

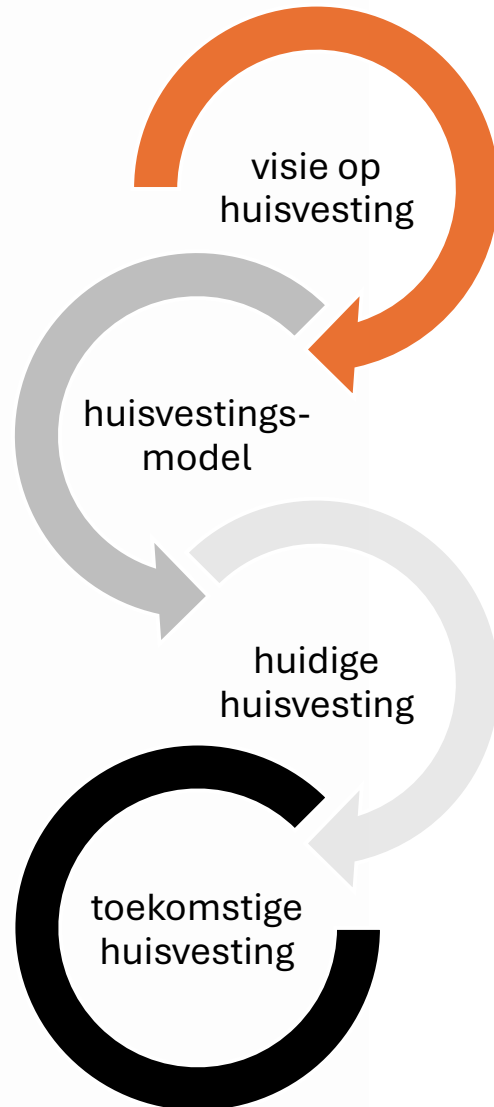


## Integraal Huisvestings Plan GGD Flevoland



Wybe Zijlstra | StructureGroup  
13 maart 2025

## IHP - stand van zaken



### Doorlopen stappen

- Opstellen huisvestingsmodel GGD Flevoland
- Locatiebezoek aan eigendomslocaties
- Beoordeling huidige huisvesting door MT
- Spiegeling beoordeling aan huisvestingsmodel
- Mogelijkheden scenario's bepaald

### Ter bespreking vandaag

Beoordeling meest urgente eigendomslocaties en doorkijk naar mogelijke scenario's voor deze locaties

### Vervolgstappen

- Uitwerking scenario's voor toekomstige huisvesting met doorkijk naar huisvestingsmodel, financiële consequenties en tijdspad

# Kaders vertaald naar een huisvestingsmodel

Huisvestingsmodel GGD Flevoland met uitgangspunten vastgesteld in AB van 15 januari 2025

	Ambulance	Publieksfunctie - locatiegeb.	Publieksfunctie - overig	Kantoorfunctie	Ondersteuning
<b>Duurzaamheid</b>					
Energielabel *	5	5	5	5	5
Energieverbruik	4	3	3	5	5
<b>Aantrekkelijke werkomgeving</b>					
Bereikbaar	2	2	2	4	4
Functioneel	4	4	4	5	5
Inspirerend	4	3	3	4	4
Veilig	4	5	5	4	4
<b>Functionele publieksfunctie</b>					
Aantrekkelijk		3	3		
Bereikbaar		5	4		
Herkenbaar		5	5		
Multifunctioneel		4	5		
Toegankelijk		5	5		
<b>Optimale ligging</b>					
Locatie	5	5	3		
Spreiding	5	4	2		
<b>Gezonde exploitatiekosten</b>					
Gebruikskosten	3	3	3	4	4
Vastgoedkosten	3	3	3	4	4
Schaalbaar	3	4	4	3	1
Flexibiliteit	1	5	3	4	2
<b>Aansluitend op beleid</b>					
Gemeentelijk	1	5	4	3	1
Landelijk	2	4	4	3	1
Sectoraal	4	2	2	2	1

\* Voor de eisen aan duurzaamheid wordt aangesloten bij sectorale routekaart voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed zoals opgesteld door de VNG.

## Duiding thema's huisvestingsmodel GGD Flevoland

### Duurzaam

Energielabel

Een energielabel van een object passend bij de routekaart

Energieverbruik

Het huidige energieverbruik in kWh en m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> gebouwoppervlak (BVO)

### Aantrekkelijke werkomgeving

Bereikbaar

Een werkomgeving die makkelijk bereikbaar is voor de medewerker door ligging t.o.v. OV en uitvalswegen

Functioneel

Een werkomgeving die aansluit bij de behoeften van de medewerker met een goede variatie in typen ruimte

Inspirerend

Een werkomgeving waar je graag komt en waar je je fijn voelt als medewerker of bezoeker

Veilig

Een werkomgeving waar je je veilig voelt als medewerker

### Functionele publieksfunctie

Aantrekkelijk

Een publieksfunctie die vertrouwd aanvoelt en waar men zich welkom voelt als bezoeker

Bereikbaar

Een publieksfunctie die goed bereikbaar is voor de doelgroep

Herkenbaar

Een publieksfunctie die herkenbaar is voor de functie die het heeft en een herkenbare ingang heeft

Multifunctioneel

Een publieksfunctie die voor verschillende functies te gebruiken is en zo efficiënt gebruikt kan worden

Toegankelijk

Een publieksfunctie die optimaal toegankelijk is voor alle bezoekers

### Optimale ligging

Locatie

Een locatie die optimaal gelegen is ten opzichte van uitvalswegen

Spreiding

Een locatie die optimaal past binnen de spreiding over het voedingsgebied

### Gezonde exploitatiekosten

Gebruikskosten

De kosten per m<sup>2</sup> gebouwoppervlak (BVO) voor energie, schoonmaak, beveiliging en klein onderhoud

Vastgoedkosten

De kosten per m<sup>2</sup> gebouwoppervlak (BVO) voor rente en afschrijving, aanhuur, groot onderhoud en belastingen

Schaalbaar

Locaties die makkelijk uitgebreid of ingekrompen kunnen worden naar aanleiding van meer of minder gebruik

Flexibiliteit

Locaties die aanpasbaar zijn bij andere vormen van gebruik of werkwijzen

### Aansluitend op beleid

Gemeentelijk

Hoe sluit huisvesting qua spreiding en opzet bij gemeentelijk beleid en welke invloed wordt hiervan verwacht

Landelijk

Hoe sluit huisvesting aan bij het landelijk beleid en welke invloed wordt hiervan verwacht

Sectoraal

Hoe sluit huisvesting aan op sectoraal en welke invloed wordt hiervan verwacht

## Van huisvestingsmodel naar beoordeling



### Referenties per type huisvesting

- Huisvestingsmodel geeft per type huisvesting inzicht in wat belangrijk is (score 5 is meest belangrijk)
- Scores per type vastgesteld in AB van 15 januari 2025
- Scores per onderwerp worden vertaald naar score per hoofdthema als referentiescore



### Beoordeling huidige huisvesting

- Locaties zijn voor de verschillende onderwerpen gewaardeerd met cijfer 1 t/m 10
- Cijfers zijn gewogen met de vastgestelde scores en resulteren in een beoordeling per onderwerp
- Scores per hoofdthema worden gevisualiseerd in een radardiagram samen met referentiescore

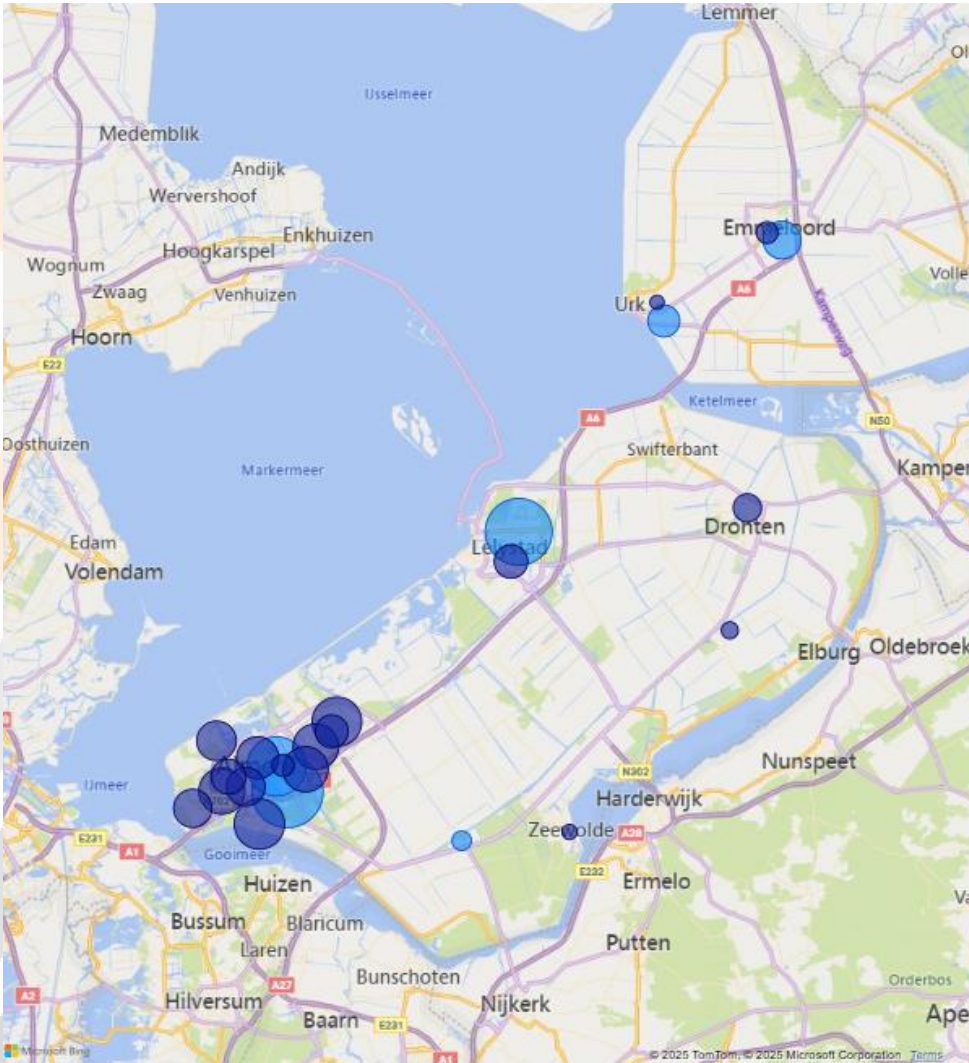


### Bepaling urgente locaties

Vanuit de beoordeling zijn urgente locaties bepaald aan de hand van:

- Beoordeling ten opzichte van referentie
- Eigendom/huur
- Toekomstverwachting

## Locaties GGD Flevoland



7  
Plaatsen

24  
Locaties

26.164  
Vierkante meter BVO

2000  
Gemiddelde bouwjaar

Plaats	Adres	Type	Bouwjaar	BVO	Eigendom of huur
Almere	Boomgaardweg 4	Combinatie	1995	2.564	Eigendom
Almere	Veluwezoom 62	Combinatie	2005	3.902	Eigendom
Almere	's Hertogenboschplein 1	Publieksfunctie - locatiegeb.	1997	940	Huur
Almere	Allendestraat 42	Publieksfunctie - locatiegeb.	1988	1.152	Huur
Almere	Balistraat 1	Publieksfunctie - locatiegeb.	2004	1.691	Huur
Almere	Duitslandstraat 1	Publieksfunctie - locatiegeb.	2010	918	Huur
Almere	Edelhertweg 21	Publieksfunctie - locatiegeb.	1994	1.395	Huur
Almere	Juan Grisstraat 50	Publieksfunctie - locatiegeb.	2010	1.379	Huur
Almere	Louis Armstrongweg 90	Publieksfunctie - locatiegeb.	2001	729	Huur
Almere	Poëziestraat 360	Publieksfunctie - locatiegeb.	2003	1.441	Huur
Almere	Razeil 29	Publieksfunctie - locatiegeb.	2009	995	Huur
Almere	Regenboogweg 45	Publieksfunctie - locatiegeb.	1996	630	Huur
Almere	Schoolstraat 32	Publieksfunctie - locatiegeb.	1980	1.755	Huur
Almere	Watercipresstraat 1	Publieksfunctie - locatiegeb.	1996	213	Huur
Biddinghuizen	Korenmaaiër 55	Ambulance	2022	89	Huur
Dronten	Installatieweg 34	Combinatie	2004	415	Huur
Emmeloord	Nagelerweg 3	Combinatie	1993	900	Eigendom
Emmeloord	Kometenlaan 1	Publieksfunctie - overig	2001	198	Huur
Lelystad	Gordiaandreef 99	Ambulance	2005	657	Huur
Lelystad	Noorderwagenstraat 2	Combinatie	1972	3.375	Eigendom
Urk	Malzwin 1	Ambulance	2009	582	Eigendom
Urk	Vlechtuinen 1	Publieksfunctie - overig	2006	45	Huur
Zeewolde	Bosruiterweg 36	Ambulance	1997	139	Eigendom
Zeewolde	De Weerd 11	Publieksfunctie - overig	2008	60	Huur

6 locaties eigendom

18 locaties huur

Veel locaties in Almere voor de zorg 0-4 jaar

BVO: bruto vloeroppervlakte in vierkante meters

## Urgente locaties



### Functioneel

- Locaties passen niet meer bij wat we de inwoners willen bieden.
- Locaties passen niet meer bij wat we de medewerkers willen bieden.

### Financieel

- Er zijn aanzienlijke investeringen nodig om uitgesteld onderhoud in te halen.
- Er is door uitstellen van onderhoud veel correctief onderhoud noodzakelijk met extra kosten.

### Wetgeving

- Locaties voldoen niet aan huidige eisen voor bestaande bouw in *Besluit bouwwerken leefomgeving*.
- Locaties voldoen niet aan huidige eisen qua comfort.
- Locaties voldoen niet aan huidige eisen qua toegankelijkheid.
- Handhaven ARBO-eisen is niet mogelijk op verschillende plaatsen.

## Urgente locaties



### Emmeloord

- Locatie Kometenlaan wordt op termijn gesloopt.
- Ambulancepost aan Nagelerweg is te klein.
- Locatie Nagelerweg dient gerenoveerd te worden.
- Locatie Nagelerweg kent leegstand.

### Almere

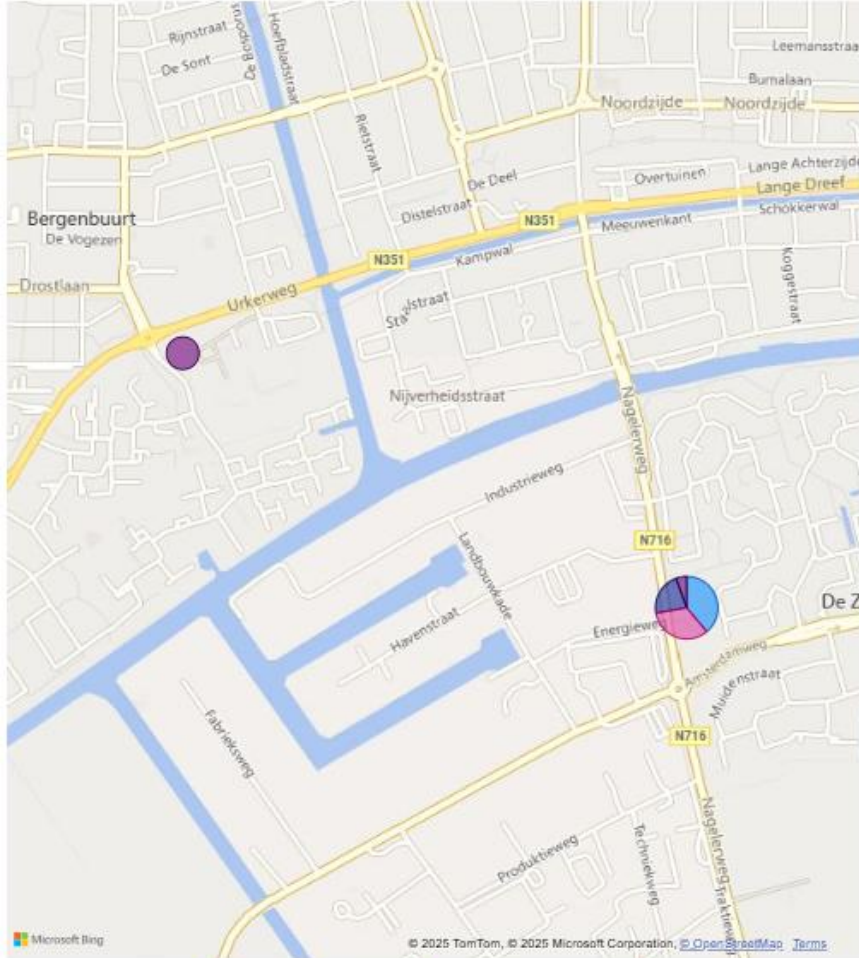
- Publieksfunctie locatie Boomgaardweg voldoet functioneel en ruimtelijk niet meer.
- Locatie Boomgaardweg kent leegstand.
- Locatie Veluwezoom kent leegstand.

### Lelystad

- Locatie Noorderwagenstraat is “op”.
- Publieksfunctie Noorderwagenstraat voldoet functioneel en ruimtelijk niet meer.



# Emmeloord - beoordeling



1  
plaatsen

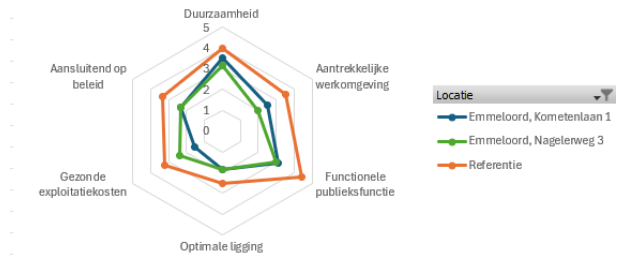
2  
locaties

1995  
gem. bouwjaar

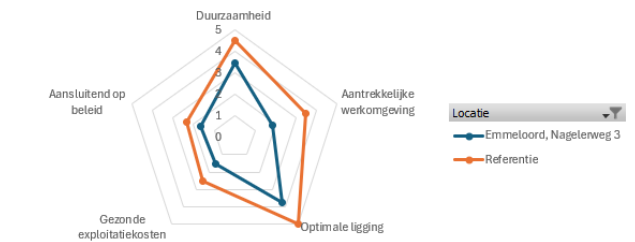
1098  
vierkante meter



## Publieksfunctie



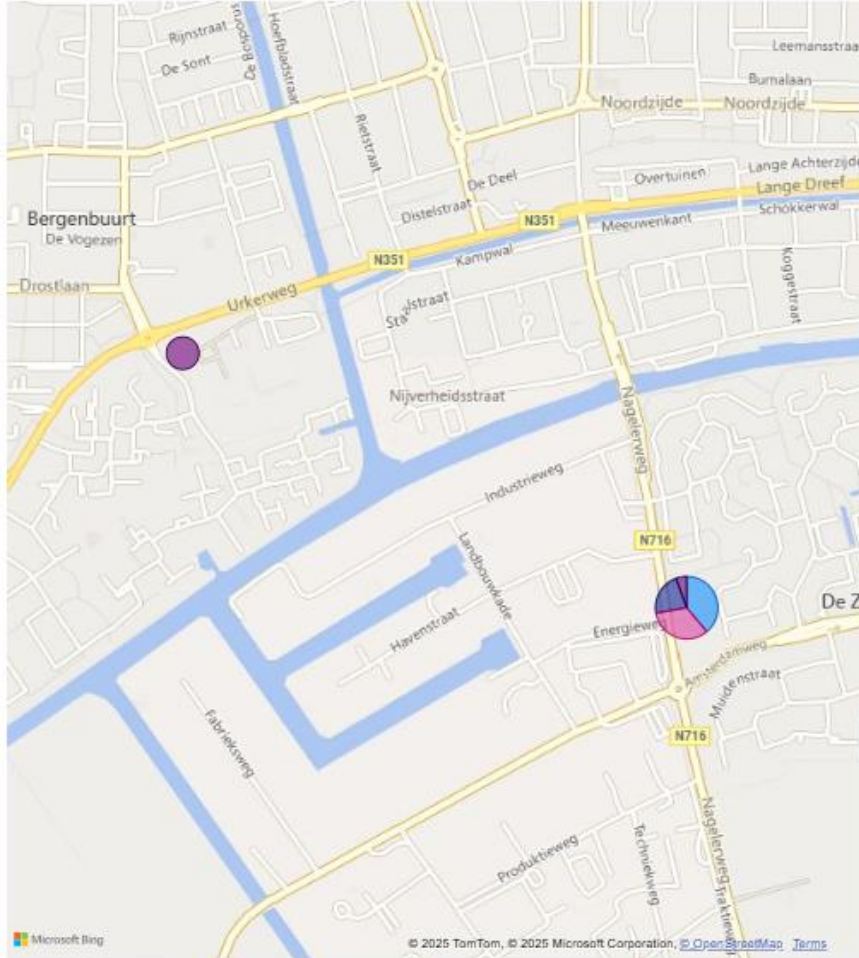
## Ambulance



Type ● Ambulance ● Leegstand ● Publieksfunctie - overig ● Verhuur

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

# Emmeloord - scenario's



Type ● Ambulance ● Leegstand ● Publiekfunctie - overig ● Verhuur

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

1  
plaatsen



2  
locaties

### Scenario A: Noodzaak

Nieuwe locatie voor gebruik Kometenlaan en Nagelerweg renoveren en verbeteren

1995  
gem. bouwjaar

### Scenario B: Ambulance herhuisvesten

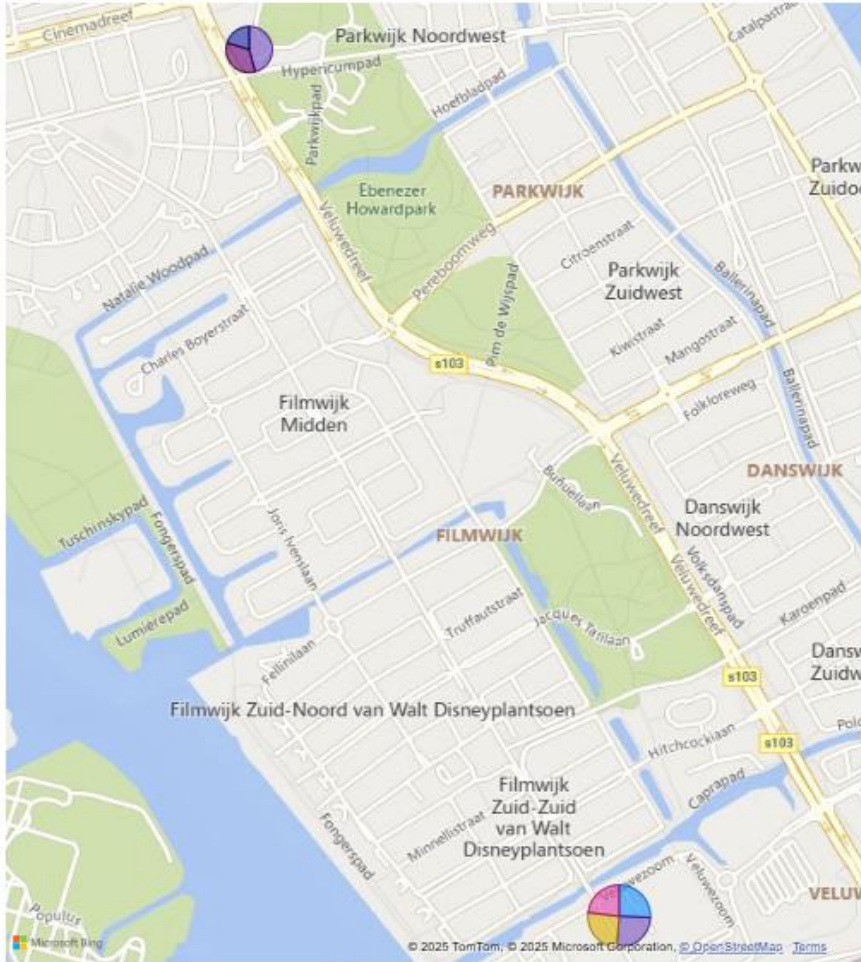
Nieuwe locatie voor ambulance en Nagelerweg renoveren voor publieksfuncties

1098  
vierkante meter

### Scenario C: Alle functies herhuisvesten

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

# Almere - beoordeling



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

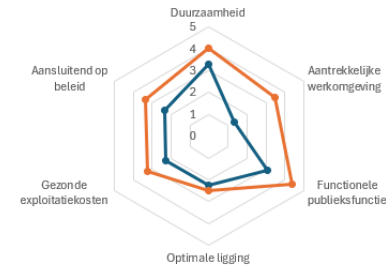
2  
locaties

2001  
gem. bouwjaar

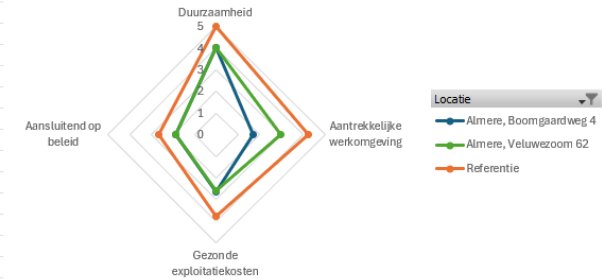
5866  
vierkante meter



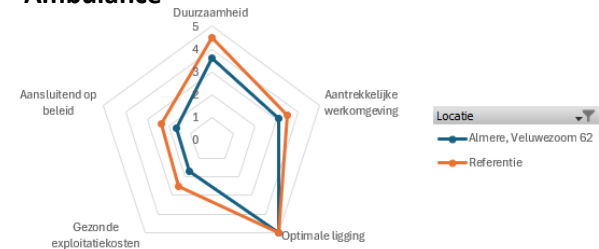
## Publieksfunctie



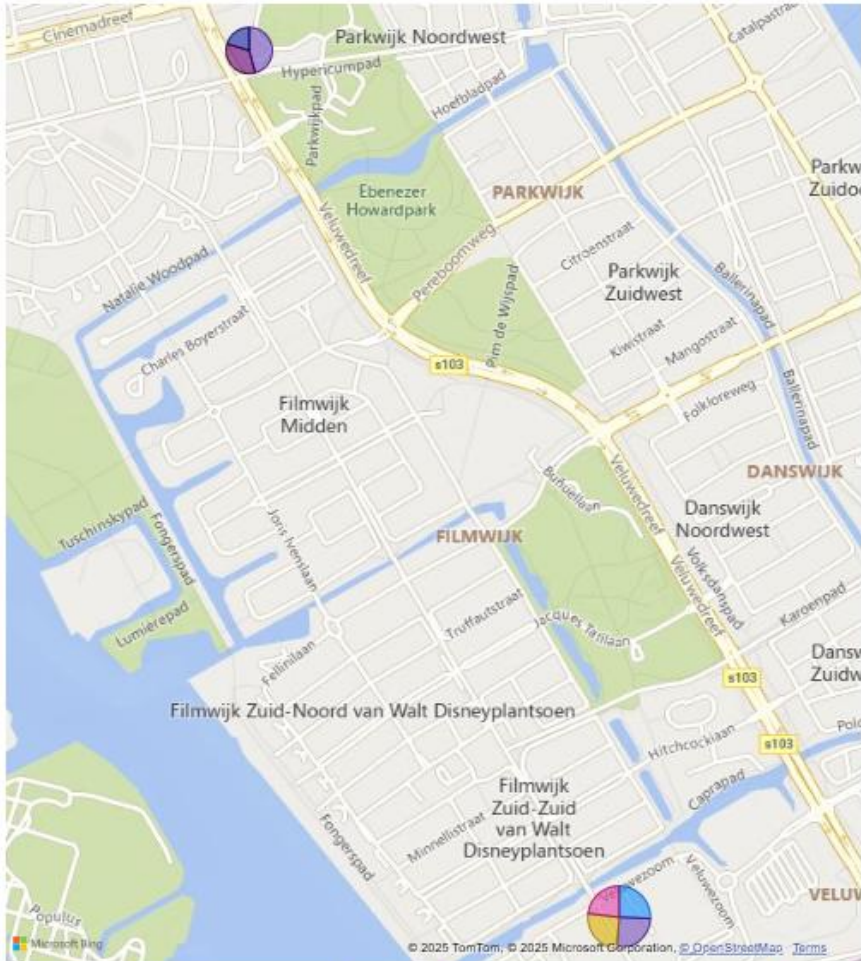
## Kantoorfunctie / Ondersteuning



## Ambulance



# 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

**Scenario A: Noodzaak**  
Boomgaardweg renoveren en optimaliseren

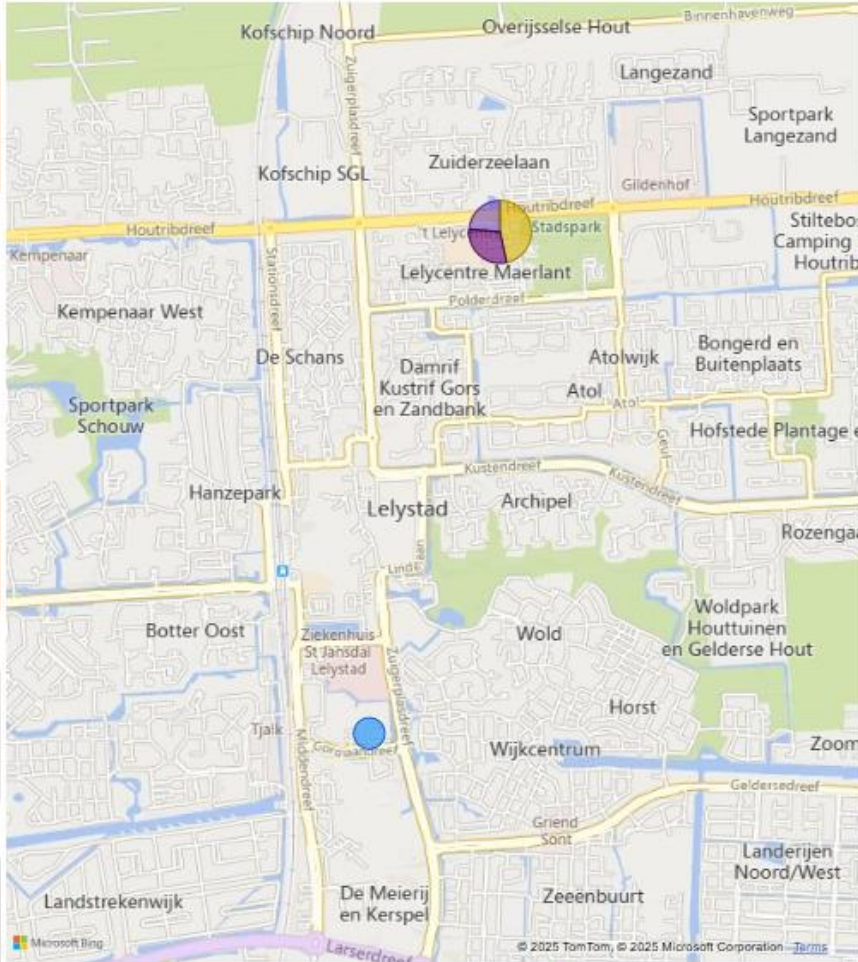
2001  
gem. bouwjaar

**Scenario B: Publieksfuncties splitsen**  
Boomgaardweg afstoten, locatiegebonden functies verplaatsen naar locatie in de wijk en overige functies naar (uitbreiding) Veluwezoom

5866  
vierkante meter

**Scenario C: Publieksfuncties centraal herhuisvesten**  
Boomgaardweg afstoten, nieuwe locatie voor publieksfuncties en ondersteunende functies

# Lelystad - beoordeling



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

1  
plaatsen

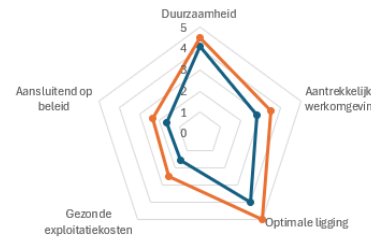


2  
locaties

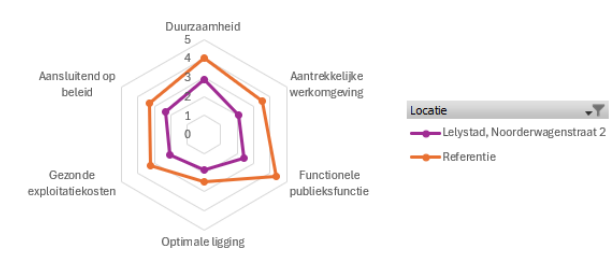
1980  
gem. bouwjaar

4032  
vierkante meter

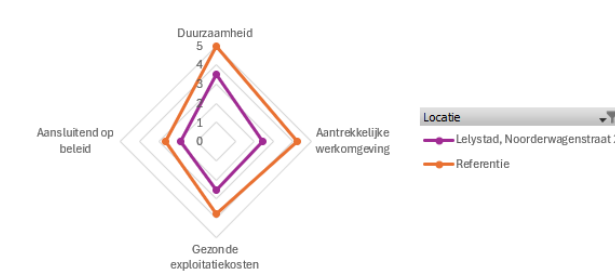
## Ambulance



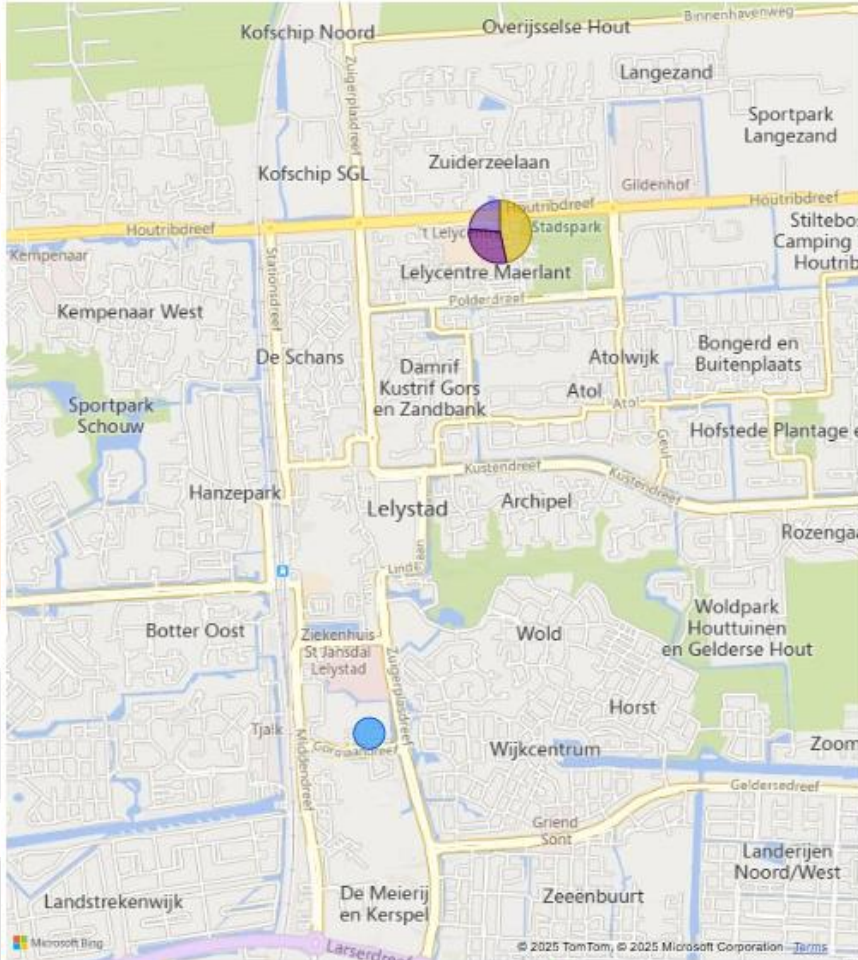
## Publieksfunctie



## Kantoorfunctie / Ondersteuning



# Lelystad - scenario's



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

1  
plaatsen



2  
locaties

## 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

1980  
gem. bouwjaar

## Scenario C: Centraal herhuisvesten

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

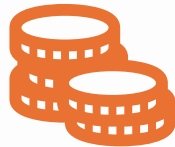
4032  
vierkante meter

## Vervolg - uitwerking scenario's



### Toetsen aan huisvestingsmodel

- Scenario's per locatie met elkaar in verband brengen
- Scenario's beoordelen op de onderwerpen uit het huisvestingsmodel
- In beeld brengen hoe de scenario's ten opzichte van de referentie scoren
- In beeld brengen hoe de scenario's ten opzichte van elkaar scoren



### Financiële consequenties in beeld brengen

- Te verwachten investeringskosten per scenario in beeld brengen
- Te verwachten exploitatiekosten per scenario in beeld brengen
- Kosten van eventuele tijdelijke huisvesting in beeld brengen



### Doorkijk naar planning

- Bouwtijd per scenario in beeld brengen
- Afhankelijkheid verschillende locaties in beeld brengen
- Mogelijke planning opstellen

## Planning uitwerking IHP

1. Inventarisatie

Inventariseren  
ervaringen en  
verwachtingen

Opstellen visie  
en behoeften  
per type

2. Analyse

Uitgangspunten  
Huisvestingsmodel

Analyse huidige huisvesting  
met Huisvestingsmodel

3. Scenario's

Globale  
richtingen  
scenario's  
(samen met  
AO/DB)

Uitwerken en  
toetsen  
scenario's

Doorleven en  
verfijnen  
scenario's

Voorkeurscenario  
verwerkt in  
ontwerpbegroting

Ontwerp-  
begroting

AB  
15 jan

AB  
13 mrt

AB  
23 ap

AB  
9 mei

AB  
21 mei