

Advies haalbaarheid Gezondheidscentrum Oldebroek



Toelichting tijdens Raadsgesprek – 18 september 2024



1990-1996



1996 - 2012



2012 - 2019



2019 - heden

Lex van Waarden
architect en adviseur 1e lijns-huisvesting

De “LHV Bouwnorm”



LHV Bouwnorm

- Functionele eisen
- Bouwtechnische eisen, o.a. ventilatie en geluidsisolatie (ivm privacy)



Budget huisartsenpraktijk

- Gereguleerde tarieven (NZa)
 - NZa: 2095 patiënten per FTE huisarts
 - LHV adviseert 130m2 BVO per FTE huisarts
- circa €195/m2 BVO incl. BTW verrekening
- Oldebroek: ca. 650m2 BVO



Opleveringsniveau

- LHV adviseert “Sleutelklaar”: “nagelvaste” inrichting en installaties, inclusief wand-, plafond- en vloerafwerking
- Losse (medische) inrichting en aankleding voor rekening huurder

Financieel



Bouwkostenraming Gezondheidcentrum Oldebroek

- Casco BENG-nieuwbouwniveau
- Inbouw conform LHV-norm
- Sleutelklaar opleverniveau conform LHV-uitgangspunten
- 6% rendement

→ circa € 195/m² BVO



Schetsontwerp

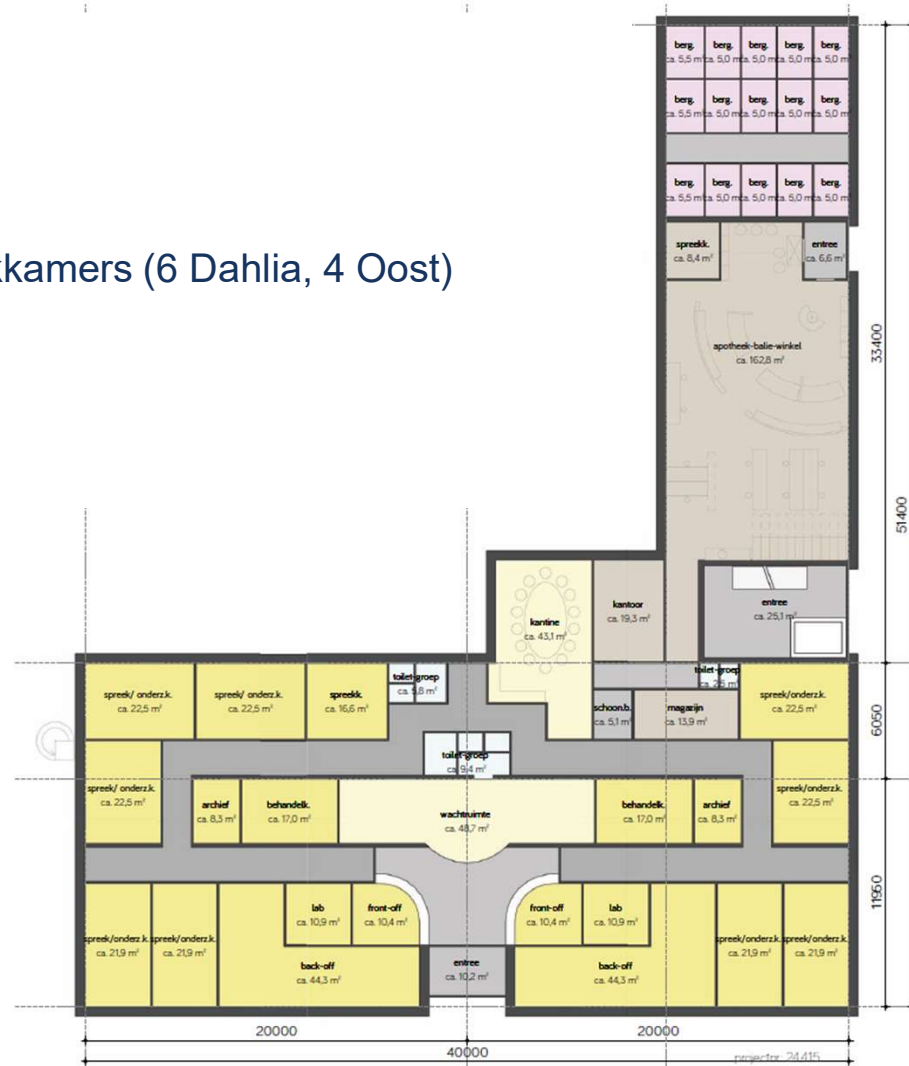
Functionele indeling: prima

Conform wensen huisartsen: 10 spreekkamers (6 Dahlia, 4 Oost)

Beschikbaar oppervlak ca. 720m² BVO

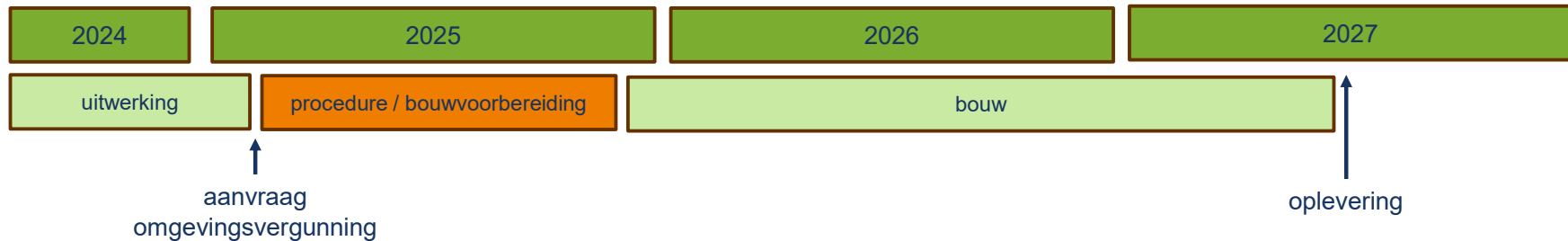
- advies: realiseer ≥ 12 spreekkamers
- extra spreekkamers = ruimte voor CJG en andere zorggerelateerde disciplines.
- extra spreekkamers = flexibiliteit indien er in de toekomst meer spreekkamers voor de huisartsen wenselijk zijn

PALAZZO



26 april 2024

Planning



Wie investeert?

- Huisartsen: betrouwbare huurders: zorgvraag blijft
- Langjarige huurovereenkomst ≥ 10 jaar
- Investeerders benaderen: maatschappelijke betrokkenheid. Apotheek?
- Intentieovereenkomst
- Investeren door de gemeente is een mogelijkheid wanneer alle andere opties onderzocht zijn. Hiertoe dient beleidsmatig zorgvuldig te worden onderbouwd dat de investering van maatschappelijk belang is
- PM: ook intentie mbt CJG vastleggen