

## Besluitformulier

### Algemeen Bestuur Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland

<b>Datum vergadering:</b>	12 oktober 2023	
<b>Onderwerp:</b>	Businesscase Samen sterker GGD-ZW - VrZW	
<b>Nummer:</b>	A23.04.3	
<b>Naam Steller:</b>	S. van der Broek en O. van der Rijst	
<b>Afdeling:</b>	Managementteam	
<b>Doel:</b>	Advisering	
	Besluitvorming	x
	Meningsvormend	
<b>Besproken met:</b>	Bestuurlijk team van burgemeesters Van Selm en Michel-De Jong, en van de GGD de wethouders Onclin en Tuijp; en GGD directeur A. Kok; vertegenwoordigers gemeente Zaanstad (o.a. Vastgoed, facilitair en concerncontrol)	

#### **Korte Inhoud:**

##### ***Inleiding***

Voor u ligt de businesscase voor de gezamenlijke huisvesting van de GGD Zaanstreek-Waterland (GGD) en Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland (VrZW). In deze businesscase leggen wij u het plan 'Samen Sterker' voor, waarbij de kantoorfuncties van GGD en VrZW op het Prins Bernhardplein komen en de publieksfunctie voor de GGD in de Saentoren in het stationsgebied van Zaandam wordt gehuisvest. Deze businesscase is de uitwerking van de opdracht die beide directeuren in dec. 2022 hebben ontvangen van hun Algemeen Besturen.

##### ***Noodzaak GGD***

De noodzaak voor dit plan komt voort uit het feit dat het huidige pand (Vurehout Zaandam) van de GGD haar einde levensduur heeft bereikt. Dit pand is in eigendom van de GGD en dus bij de 7 gemeenten. Gezien de huidige staat van het gebouw en de huidige wetgeving is verduurzamen noodzakelijk, maar geen economisch verantwoorde optie. Daarnaast is de locatie Vurehout gelegen in een gebied waar woningbouw voor de regio is voorzien. Dit is een extra reden om op zoek te gaan naar een nieuwe locatie voor de GGD.

Het staat vast dat ieder scenario dat we in deze businesscase verkennen er op het eerste oog op lijkt financieel ongunstiger zijn dan het in eigendom hebben van een pand. Echter afgezet tegen de hoge noodzakelijk investeringen vallen deze voordelen weg tegen de onderzochte scenario's. We kiezen hiermee bewust voor het scenario van het 'minste meer'.

##### ***Motivatie VrZW***

Het huidige gebouw van VrZW aan het Prins Bernhardplein in Zaandam is bijna 20 jaar oud. Het gebouw is inefficiënt ingedeeld en voldoet niet aan een op samenwerking gerichte werkomgeving die past bij wat voor soort organisatie VrZW is en wil zijn. Het pand heeft momenteel twee verdiepingen leeg staan. Hier zal de verhuurder, de gemeente Zaanstad, een nieuwe huurder voor moeten zoeken. Het aantal verdiepingen dat VrZW momenteel huurt is meer dan de bestaande ruimtebehoefte. Er wordt namelijk sinds Corona veel meer thuis gewerkt waardoor VrZW met minder kantoorruimte toe kan. En het huurcontract loopt nog tot en met 2035.

Met de uitvoering van het plan "Samen Sterker" is het gehele gebouw verhuurd en maken beide organisaties efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte. Daarnaast is het gebouw (daterend uit 2006) toe aan een renovatie, zodat het ook in de toekomst verhuurbaar blijft en bijdraagt aan zowel modern werkgeverschap voor de organisatie als aan de doelstelling om als netwerkorganisatie hier samen te werken met onze partners.

##### ***Drie voordelen van samen in één gebouw***

De businesscase wijst uit dat dit plan 'Samen Sterker' aan het Prins Bernhardplein in de volle breedte meer oplevert voor de regio. Het is het scenario dat het meest oplevert op gebied van strategie en aantrekkelijk werkgeverschap en het minst belastend is vanuit financieel oogpunt.

Ten eerste is voorliggend plan 'Samen Sterker' financieel het meest gunstige scenario voor onze organisaties, vergeleken met eigenstandige kantoorhuur situaties. Dit geldt voor zowel GGD in een nieuwe kantoorhuur-situatie als VrZW zonder dit plan. Dit plan biedt straks werkplek aan in totaal ruim 400 kantoormedewerkers van GGD en VrZW samen.

Ten tweede ontwikkelen wij ons allebei snel in dezelfde richting: van relatief autonoom opererend naar op samenwerking gerichte netwerkorganisaties. Deze geïntensiveerde samenwerking werd duidelijk zichtbaar tijdens de bestrijding van de coronapandemie. Die zorgde er ook voor dat we als organisaties anders gingen kijken naar de manier waarop en waar onze medewerkers (samen) werken. Het vraagt om aanpassingen in ons werkplekconcept en faciliteiten die efficiënt gezamenlijk gebruikt worden, intern, met elkaar en als netwerkorganisaties samen met onze partners.

Ten derde faciliteert het plan 'Samen Sterker' onze gezamenlijke missie om een open, eigentijdse en transparante organisatie te zijn. Daarnaast kunnen we door samen te wonen onze kwetsbaarheid in bedrijfsvoering verminderen en voordeel behalen.

*Wanneer we onze krachten bundelen zorgen we, samen met onze partners, voor een nog veiligere en gezondere regio Zaanstreek-Waterland. Nu en in de toekomst.*

### **De publieksfuncties van de GGD**

In de business case Samen Sterker wordt voor de publieksfuncties van de GGD rekening gehouden met huisvesten in de SaenToren (Ankersmidplein 2, Zaandam). Door de publieksfuncties van de GGD in een keer te huisvesten naar een alternatieve locatie i.p.v. herontwikkelen van Vurehout 2, kunnen kosten voor tijdelijke huur en verhuizing worden vermeden. De locatie op het Ankersmidplein is in de nabije omgeving van het huidige Vurehout en is centraal gelegen binnen geringe afstand van de belangrijkste voorzieningen. Het MT van de GGD heeft in een eerder stadium reeds haar voorkeur uitgesproken om direct over te gaan op huisvesting op deze locatie i.p.v. herhuisvesting op het Vurehout.

### **Hoe is de businesscase tot stand gekomen?**

Er is in samenwerking met bureau Workwire een nieuw werkplekconcept ontwikkeld op basis van onder meer een websurvey die is gehouden onder onze medewerkers. Dit werkplekconcept is vertaald in een visueel programma van eisen op de locatie Prins Bernhardplein. Uitgangspunt in dit concept is dat je werkplek volgt uit de werkzaamheden die je doet, zodat deze werkzaamheden zo optimaal mogelijk ondersteund worden. Dit visueel programma van eisen en de noodzakelijke bouwkundige en technische ingrepen voor intensivering van het gebruik zijn vertaald in een kostenraming voor de aanpassingen.

Daarna is er een intensief traject geweest met onder anderen bouwkundigen en experts (inclusief een second opinion op de kosten). Met dit zorgvuldige proces gaan we er van uit dat een betrouwbare raming van de verbouwingskosten tot stand is gekomen.

Tijdens het proces zijn ook gesprekken gevoerd met de afdeling Vastgoed van de gemeente Zaanstad. Vanuit VrZW hebben we benadrukt dat de afspraken gemaakt in de regionalisering van de brandweer over het gebruik van ruimten voor de brandweergefunctie en de regionale functie van VrZW door het samenwonen met de GGD niet wijzigen. De bestaande afspraken -in het bijzonder over het om niet beschikbaar stellen van ruimten voor de brandweergefunctie en een kostendekkende vergoeding in plaats van marktconforme huur voor de regionale functie- blijven onverminderd van kracht. GGD betaalt straks voor haar deel een maatschappelijke huurprijs.

### **Nadere uitwerkingen met de Verhuurder van verbouwing en uitgangspunten verhuur**

Het voorstel is om in samenwerking met de verhuurder, gemeente Zaanstad, in 2023 en 2024 de verbouwing en verhuizing van GGD-ZW voor te bereiden om samen gebruik te kunnen maken van de locatie Prins Bernhardplein (PBP) 112 in Zaandam.

In overleg met de gemeente Zaanstad is overeenstemming bereikt over de gehanteerde uitgangspunten in de business case ten aanzien van demarcatie van de investeringen (deel verhuurder, deel gebruiker), de huurprijs voor GGD + kostendekkende vergoeding voor VrZW en een vergoeding voor inkomstenderving verhuur leegstaande etages gedurende de verbouwing.

### **Financiële uitkomst businesscase**

In de businesscase is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen verschillende aannames en input. Dit leidt tot een financieel perspectief, uitgewerkt voor beide organisaties gezamenlijk, voor de individuele organisaties en financieel vertaald per gemeente.

De investeringslasten van de aanpassingen bedragen in totaal € 9,5 miljoen incl btw. Hiervan komt € 7,15 miljoen voor rekening van de GGD en VrZW en € 2,35 miljoen voor rekening van de verhuurder (gemeente Zaanstad).

Circa 80% van de investering heeft betrekking op bouwkundige aanpassingen om beide organisaties in het pand te kunnen huisvesten (vloerdelen, liften, technische installaties, wanden e.d.) en 20% op inrichting (meubilair en voorzieningen).

De kosten in de businesscase zijn tussen de organisaties verdeeld op basis van het aantal effectieve werkplekken dat door de organisatie wordt gebruikt. Op basis van deze verdeling komt 61% voor rekening van de GGD en 39% voor rekening van VrZW. Er is uitgegaan van hergebruik van materialen uit beide organisaties (o.a. kantoormeubilair en audiovisuele middelen).

Het samenwonen van beide organisaties op het PBP leidt ook tot gebouw-gebonden synergievoordelen op de exploitatie (huur, nutsvoorzieningen e.d.). Ten opzichte van de andere scenario's is sprake van een voordeel van minimaal € 0,3 miljoen (variant GGD renoveert Vurehout tot maximaal € 0,5 miljoen (GGD huurt SaenToren).

De voordelen van het verder samen bedrijfsvoeringsfuncties delen (bijv. door middel van een shared service center) zijn in deze businesscase nog niet verwerkt. In de Verkenning van samenwerkingsopties wordt dit thema ingekleurd.

Op basis van bovenstaande is de totale gevraagde extra bijdrage van gemeenten aan de exploitatie van beide organisaties samen jaarlijks (v.a. 2026) ruim € 800.000 in het gezamenlijke scenario. Dit vertaalt zich in een uitzetting van het budgettair kader van de GGD en een verlaging van het budget van VrZW.

### **Alternatieve scenario's voor VrZW**

VrZW zou ervoor kunnen kiezen niets te doen aan het pand dan wel zelfstandig een beperktere verbouwing uit te voeren.

In de businesscase zijn op sheet 15 en 16 deze twee alternatieve scenario's voor VrZW benoemd. Op sheet 17 zijn de kosten van alle scenario's naast elkaar gezet en daaruit blijkt dat het gezamenlijke scenario voor wat betreft de kosten van beide organisaties samen het minste extra kosten met zich meebrengt van alle alternatieven.

Deze uitkomst is te verklaren uit het feit dat VrZW in het gezamenlijke scenario huisvestingslasten gaat delen met de GGD.

Het gezamenlijke scenario kost jaarlijks ca € 0,5 miljoen minder dan het daaropvolgende alternatieve scenario, waarin de GGD-ZW elders gaat huren en VrZW in de huidige situatie (zonder gebouwaanpassingen) gehuisvest blijft op het Prins Bernhardplein.

### **Risico op te laag inschatte kosten**

Het belangrijkste risico is in een tijd van stijgende rentelasten en oplopende bouwkosten dat de verbouwing duurder uitpakt dan geraamd. Om dit risico te mitigeren zijn bij het opstellen van de business case experts geraadpleegd. Er is een second opinion op de kostenraming uitgevoerd. Voor onvoorziene kosten is 15% opgenomen.

Onderstaand is het gezamenlijke scenario per organisatie en per gemeente in kaart gebracht.

**Voor de GGD:**

	# Inwoners										
Edam-Volendam	36.471	€	33.606	€	-55.125	€	104.470	€	103.490	€	107.160
Landsmeer	11.560	€	10.652	€	-17.473	€	33.113	€	32.803	€	33.966
Oostzaan	9.639	€	8.882	€	-14.569	€	27.611	€	27.352	€	28.322
Purmerend	92.240	€	84.993	€	-139.419	€	264.219	€	261.741	€	271.022
Waterland	17.343	€	15.980	€	-26.214	€	49.679	€	49.213	€	50.958
Wormerland	16.381	€	15.094	€	-24.760	€	46.923	€	46.483	€	48.131
Zaanstad	157.166	€	144.818	€	-237.554	€	450.198	€	445.975	€	461.789
	340.800	€	314.025	€	-515.114	€	976.212	€	967.056	€	1.001.346
Extra bijdrage Zaanstad ivm CJG		€	-	€	164.123	€	146.076	€	155.220	€	163.074
Totaal Zaanstad		€	144.818	€	-73.431	€	596.273	€	601.195	€	624.863

Verdeelsleutel begroting											
Edam-Volendam	10,35%	€	-	€	12.987	€	-10.199	€	-13.072	€	-16.066
Landsmeer	3,21%	€	-	€	4.028	€	-3.163	€	-4.054	€	-4.983
Oostzaan	2,63%	€	-	€	3.300	€	-2.592	€	-3.322	€	-4.083
Purmerend	27,30%	€	-	€	34.256	€	-26.901	€	-34.479	€	-42.378
Waterland	5,50%	€	-	€	6.901	€	-5.420	€	-6.946	€	-8.538
Wormerland	4,82%	€	-	€	6.048	€	-4.750	€	-6.088	€	-7.482
Zaanstad	46,19%	€	-	€	57.960	€	-45.515	€	-58.337	€	-71.701
Totaal	100,00%	€	-	€	125.481	€	-98.540	€	-126.298	€	-155.231

**Voor VrZW** zijn deze negatief omdat de kosten t.o.v. de huidige situatie lager zijn.

Totaal betekent dat (v.a. 2026) jaarlijks een extra gemeentelijke bijdrage van afgerond € 800.000  
Uitgesplitst ziet dat er als volgt uit:

Extra lasten per gemeente / TOTAAL					
	2024	2025	2026	2027	2028
Kapitaallasten agv investeringen	€ 145.266	€ 977.164	€ 718.629	€ 698.414	€ 678.200
Exploitatielasten	€ 497.318	€ 1.655.735	€ 1.408.463	€ 1.489.755	€ 1.575.644
-/- huidige begroting + verkoop VH	€ -328.558	€ -3.044.532	€ -1.249.418	€ -1.347.411	€ -1.407.730
<b>Totaal extra lasten SamenSterker</b>	<b>€ 314.025</b>	<b>€ -389.633</b>	<b>€ 877.673</b>	<b>€ 840.758</b>	<b>€ 846.115</b>
Edam-Volendam	€ 33.606	€ -42.138	€ 94.271	€ 90.419	€ 91.093
Landsmeer	€ 10.652	€ -13.445	€ 29.950	€ 28.749	€ 28.983
Oostzaan	€ 8.882	€ -11.269	€ 25.019	€ 24.030	€ 24.239
Purmerend	€ 84.993	€ -105.163	€ 237.318	€ 227.262	€ 228.643
Waterland	€ 15.980	€ -19.312	€ 44.259	€ 42.266	€ 42.420
Wormerland	€ 15.094	€ -18.711	€ 42.173	€ 40.395	€ 40.649
Zaandstad	€ 144.818	€ -179.594	€ 404.682	€ 387.638	€ 390.087
<b>Totaal</b>	<b>€ 314.025</b>	<b>€ -389.633</b>	<b>€ 877.673</b>	<b>€ 840.758</b>	<b>€ 846.115</b>
Extra bijdrage Zaanstad ivm CJG	€ -	€ 164.123	€ 146.076	€ 155.220	€ 163.074
<b>Totaal Zaanstad</b>	<b>€ 144.818</b>	<b>€ -15.471</b>	<b>€ 550.758</b>	<b>€ 542.858</b>	<b>€ 553.161</b>

In de bovenstaande tabellen is een overzicht weergegeven van de effecten van de businesscase Samen Sterker op de exploitaties van de individuele organisaties (GGD en VrZW) en van beide organisaties gezamenlijk.

In dit overzicht treft u;

- De jaarlijkse kapitaallasten als gevolg van de investeringen
- De jaarlijkse exploitatiekosten van het pand en voorzieningen
- De reeds beschikbare budgetten van de organisatie voor huisvesting en de verkoopopbrengst van Vurehout 2

Op basis van deze drie regels worden de extra lasten voor de organisatie(s) bepaald.

Verder is in de tabel een verdeling van deze extra lasten per deelnemende gemeente opgenomen op basis van de verdeelsleutels zoals deze door beide gemeenschappelijke regelingen worden gehanteerd.

Voor de gemeente Zaanstad zijn er extra lasten ivm het verplaatsen van het Centrum Jeugd & Gezin (CJG) van Vurehout 2 naar een nieuwe locatie. De lasten voor de CJG's worden, op basis van eerdere bestuurlijke afspraken, door gemeenten individueel gedragen.

### **Proces Algemeen Bestuur**

De uitgewerkte businesscase van de gezamenlijke huisvesting op het Prins Bernhardplein 112 wordt als besluit voorgelegd aan het Algemeen Bestuur van GGD-ZW en VrZW op de gezamenlijke bestuursvergadering van 12 oktober 2023.

In dezelfde vergaderingen vindt besluitvorming plaats over het projectbudget en het investeringskrediet. En wordt inzicht gegeven in de vertaling daarvan naar de structurele exploitatielasten vanaf 2025 en verder. Vervolgens leidt vaststelling van de financiële kaders bij beide gemeenschappelijke regelingen tot het aanbieden van een eerste wijziging van de begroting 2024 (ook in dezelfde bestuursvergaderingen) en opname in de kaderbrief voor begroting 2025 in de algemeen bestuursvergaderingen van respectievelijk 12 en 13 december 2023.

### **Bestuurlijke vervolgstappen**

In geval van een positief besluit van de beide Algemeen Besturen over deze businesscase zijn de vervolgstappen als volgt:

1. Als gevolg van de businesscase Samen Sterker is separaat in deze vergadering een voorstel voor een Investeringskrediet verbouwing ingediend. Daarin wordt ook expliciet stil gestaan bij de inzet van de bestemmingsreserve huisvesting die bij VrZW op de balans staat.
2. Vervolgens zal de 1<sup>e</sup> begrotingswijziging voor 2024 van de GGD en het investeringskrediet verbouwing van VrZW aan al onze gemeenteraden in de regio Zaanstreek-Waterland ter zienswijze 8 weken worden voorgelegd (beoogde periode 13 oktober tot en met 7 december).

3. De uitkomst van de zienswijze wordt meegenomen in een definitief besluit van het Algemeen Bestuur op 12 december 2023 (GGD ZW) en 13 december 2023 (VrZW) en meerjarig verwerkt in de kaderbrief 2025, die ook op 12 en 13 december worden geagendeerd.	
<b>Het Algemeen bestuur wordt gevraagd akkoord te gaan met:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De uitkomsten van de bijgevoegde businesscase Samen Sterker incl het investeringskrediet verbouwing van € 2,8 miljoen voor VrZW;</li> <li>2. Het aanbieden van Investeringskrediet verbouwing ter zienswijze bij de gemeenteraden.</li> </ol>	
<b>Advies Dagelijks Bestuur:</b>	Het onderwerp wordt ter vaststelling doorgeleid naar het AB.
<b>Personele gevolgen:</b>	Goed gebruik maken van moderne werkplekken op PBP. Verhuizing voor de GGD.
<b>Financiële gevolgen:</b>	Zie kopje financiële uitkomst Businesscase.
<b>Verhouding met ander beleid:</b>	VrZW Beleidsplan 2021-2024
<b>Bijlage</b>	Businesscase Samen Sterker
<b>Besluit:</b>	

Aldus besloten door het Algemeen Bestuur Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland in de vergadering van 12 oktober 2023,  
namens deze,

voorzitter,  
J. Hamming

secretaris,  
S. van den Broek