

MEMO ter informatie naar aanleiding van bestuurlijke vragen bestuursrapportage

PF: E. van de Beld; Steller: G. van Gulick.

Datum: 22-12-2023

Investering en kosten/dekking Veluwezoom

In de bestuursrapportage najaar 2023 wordt een overschrijding gemeld van de verbouwkosten aan het pand Veluwezoom 62. Het Algemeen Bestuur (AB) van GGD Flevoland vraagt op 9 november 2023 om een toelichting op het ontstaan van deze overschrijding en op de financiering van de hogere kosten. Deze notitie geeft een overzicht van de voorafgaande procesgang en van de financiële gevolgen.

Het verbouwingsproject Veluwezoom wordt geleid door een projectleider (RAV), met ondersteuning van een technisch adviesbureau (Res&Smit).

Van aanschaf tot verbouwing, chronologisch overzicht.

Het AB besluit op 24 september 2020 de verwerving van een perceel met pand aan Veluwezoom te onderzoeken voor de Ambulancevoorziening (RAV) Flevoland. Overwegingen zijn: De ligging van het

pand is uniek gunstig voor aanrijtijden van ambulances en de GGD zoekt al langere tijd tevergeefs naar een betere en grotere locatie voor de RAV in Almere. Het beoogde pand is te groot voor huisvesting van alleen de RAV en biedt mogelijk ook plaats voor andere onderdelen van de GGD. Op 19 november 2020 besluit het Algemeen Bestuur tot de aankoop.

Overwegingen daarbij zijn:

- De portefeuillehouder heeft contact gehad met collega-bestuurders.
- De Gemeente Almere stemt in met wijziging bestemmingsplan.
- De zorgverzekeraar stemt in met locatie en financiering.

Mandatering voor voorzitter van bestuur en DPG voor afwickelen van de koopovereenkomst. Op 26 februari 2021 verkrijgt de GGD de locatie in eigendom (levering notarieel).

Op 27 mei 2021 neemt het AB kennis van de voortgang realisatie standplaats RAV Almere en van het onderzoek naar de mogelijkheden voor huisvesting van andere (GGD) functies in het pand aan de Veluwezoom in Almere. Overwegingen zijn: presentatie van scenario's sloop, nieuwbouw of verbouw. Voorkeursscenario hieruit is verbouw.

In de vergadering van 11 november 2021 meldt de directie dat het de planning is om in 2022 te starten met de verbouwing van het pand. De directie geeft aan dat de verwachting is dat de verbouwkosten hoger zullen uitvallen als gevolg van de algemene huidige hogere kostenniveaus voor materiaal en aannemers.

Op 19 mei 2022 meldt de directie de verwachting dat begin 2023 een deel van het pand is aangepast voor de RAV. Ten aanzien van het resterende deel van het pand wordt gezocht naar een aannemer en wordt bekeken hoe het pand moet worden aangepast. Er wordt aangegeven dat er vanuit de Veiligheidsregio Flevoland Gooi en Vechtstreek en een commercieel opleidingsbureau ambulance interesse is om ruimte te huren in het pand.

In de vergadering van 10 november 2022 wordt de financiële kant van de voorgenomen verbouwing van het pand van de GGD aan de Veluwezoom in Almere besproken. De kosten voor de verbouwing vereisen een aanvullende financiering van € 4.000.000. In deze verbouwing is de aanpassing voor de RAV ingecalculeerd; de aanpassingen voor de huisvesting van kantoorfuncties van de GGD en ketenpartners zijn nog niet duidelijk. Door de ongunstige marktomstandigheden blijkt het niet mogelijk een vaste prijs af te spreken voor de verbouwing en zal er gedurende het bouwtraject telkens afstemming moeten plaatsvinden tussen de opdrachtgever en de aannemer. De ondertekening van de overeenkomst met de aannemer voor de verbouwing heeft plaatsgevonden op 11 november 2022.

In de vergadering van 11 mei 2023 worden in de bestuursrapportage eerste kwartaal meerkosten verbouwing Veluwezoom gemeld door hogere rente en hogere kosten arbeid en materiaal. In een besloten vergadering van 15-06-2023 geeft een extern bureau een presentatie over de te verwachten investeringen en kosten huisvesting voor alle locaties in eigendom van de GGD. Voor de verbouwing van de locatie Veluwezoom is de verwachte investering opgelopen tot ca. 4,3 mln. (GGD) en ca. 5,5 mln. (RAV).

Exploitatie 1e jaar: ca. 0,37 mln. (GGD) en 0,42 mln. (RAV). Er is inmiddels wel beter zicht op het gebruik van de kantoorruimtes door ketenpartners van de GGD.

Veluwezoom financieel

Gedurende het verbouwingstraject is steeds duidelijker geworden welke aanpassingen aan het kantoorgedeelte noodzakelijk zijn ten behoeve van eigen gebruikers en van ketenpartners. Bij de initiële lening voor de verbouwing (€4.000.000) was nog geen rekening gehouden met deze aanpassingen. Er blijken tegenvallers doordat bestaande installaties toch niet voldoende aanpasbaar waren en doordat meer dan verwachte bouwkundige aanpassingen moesten worden gedaan. In de bestuursrapportage najaar wordt uitgegaan van de financiële stand van zaken zoals gerapporteerd door de projectcontroller (3 september 2023). De investeringen zijn daarbij omgerekend naar een kostenverdeling (vnl. afschrijvingscomponent, exclusief servicekosten) ten laste van de toekomstige gebruikers.

Veluwezoom investering	
Aanschaf perceel en pand	3.392.000
Verbouwing GGD deel (45%)	2.839.093
Verbouwing RAV deel (55%)	3.490.188
Totaal	9.721.282

Kostenverdeling Veluwezoom (excl. servicekosten) per jaar

RAV	115.792	32,6%
JGZ Almere	43.117	12,1%
Veiligheidsregio (huurovereenkomst)	68.545	19,3%
Bureau X (huidige huursituatie vervalt)	46.434	13,1%
Nog niet gedekt (GGD)	81.421	22,9%
totaal per jaar	355.310	100,0%

Opmerkingen: Omdat de verbouwing grotendeels, maar niet volledig, is afgerond zijn de cijfers niet definitief. De omrekening van investering naar afschrijving is globaal en nog niet volledig afgestemd op de daartoe voorgeschreven afschrijvingssystematiek (componentenbenadering). Ook de percentuele verdeling van de kosten over de verschillende gebruikers is nog in bespreking.

De genoemde kosten zullen ten laste van de betreffende gebruikers worden gebracht. Uitsluitend de Veiligheidsregio is hier als huurder opgevoerd. Voor de overige gebruikers is sprake van interne toerekening van kosten binnen de GGD naar de genoemde taken.

Omdat de bovengenoemde berekeningen nog niet definitief zijn bestaat er een risico dat de uiteindelijke exploitatie van de Veluwezoom een andere uitkomst zal hebben.

Uit de vergelijking van de voorlopige cijfers van de projectcontroller met de tijdens de (besloten) vergadering van het Algemeen Bestuur juni 2023 gepresenteerde cijfers door de externe deskundige, blijkt dat het investeringsniveau op ongeveer het destijds verwachte niveau lijkt uit te komen. Uit de inmiddels geactualiseerde interne financiële cijfers van de GGD blijkt ook de berekening van de totale kosten ongeveer overeen te komen met de inschatting van het externe bureau.

Vergelijking schatting Smit AB juni 2023:

Investering:	ca. 9.800.000 euro
Kosten:	ca. 780.000 euro/jaar (inclusief servicekosten)

Financiering

De aanschaf is destijds met bancaire lening gefinancierd; voor de verbouwing is in 2022 een bancaire lening (4 mln) opgenomen.

Ten aanzien van de meerkosten verbouwing (ca. 2,3 mln meer) zijn de eigen middelen van GGD Flevoland (in 2023) voldoende. De interne liquiditeitsprognose 2024 is vooralsnog voldoende. De huisbankier (BNG) heeft aangegeven dat gebruik kan worden gemaakt van een extra lening.

In het voorjaar 2024 wordt een totaal huisvestingsplan opgesteld. Dat huisvestingsplan is inclusief onder andere nieuwbouw RAV Zeewolde, scenario's Boomgaardweg Almere en scenario's voor huisvesting hoofdlocatie NWS Lelystad. Met het huisvestingsplan ontstaat een vollediger overzicht van de noodzaak voor extra financiering huisvesting van GGD Flevoland.

Risico's

Leegstand: er is zicht op een goede invulling van de ruimtes van de locatie Veluwezoom. Er blijft echter een risico op leegstand, temeer omdat de verplaatsing van de RAV en van enkele kantoorfuncties op de locatie Boomgaardweg ruimte vrijspeelt. Als beheersmaatregel op ongewenste leegstand wordt een inventarisatie van functionele behoefte aan huisvesting over eigen locaties van de GGD in het voorjaar 2024 uitgevoerd en worden scenario's opgevoerd.

Financiering: De meerkosten huisvesting zijn nog niet definitief verwerkt in het budget van de ambulancevoorziening. Als beheersmaatregel is bij aanschaf van het gebouw instemming verkregen vanuit de zorgverzekeraars en zijn de zorgverzekeraars betrokken bij de voortgang van het verbouwingstraject.

Vervolg

De tekst en de cijfers van deze memo zijn tot stand gekomen in overleg met de controllers, in overleggen op 7 en 12 december 2023. Op 5 januari 2024 zijn vanuit de controllers aanvullende vragen gesteld naar aanleiding van deze memo. Deze vragen zijn door de GGD in behandeling genomen en zijn nog niet in deze memo verwerkt.

In het ambtelijk overleg beleidsmedewerkers van 9 januari 2024 is geconstateerd dat de memo betrekking heeft op boekjaar 2023 en is opgesteld vanuit de financiële cijfers zoals bekend in september 2023. De directie verwacht voor boekjaar 2023 geen bijzondere nadelige effecten op de financiële exploitatie van de GGD.

Het beeld vanuit de recente cijfers (december 2023) is meer volledig en maakt een betere doorkijk mogelijk naar boekjaar 2024. De oplevering van de verbouwing is gepland in de tweede week van januari 2024, met een specificatie van een opleveringslijst.

De benutting van het pand aan de Veluwezoom zal in 2024 vrijwel volledig zijn. Er is ca. 200 m² (van ca. 3.600 m²) nog in reserve aangehouden in verband met een mogelijke pilot voor een zogenaamde "zorgmeldkamer". De directie van de GGD verwacht (daarom) in 2024 beperkte (incidentele) meerkosten als gevolg van leegstandsfrictie Veluwezoom, ruim binnen de marges van de eigen risicoreserves. Mede blijkens de vastgestelde begroting 2024 en de toezichtbrief van de Provincie is de financiële balans van de GGD gezond, zowel qua solvabiliteit als qua schuldenniveau. De directie van de GGD verwacht daarom niet dat de meerkosten Veluwezoom in 2024 leiden tot extra kosten ten laste van de gemeenten.

Medio 2024 komt een integraal huisvestingsplan (I.H.P.) voor de gehele GGD in de bestuursvergadering aan de orde. Vanuit de besluitvorming over dat I.H.P. zal een meerjarenraming voor de kosten bijbehorende huisvesting kunnen worden opgesteld. Een en ander staat dan in het licht van de besluitvorming over de begroting 2025 en meerjarenraming.