

Niets uit deze rapportage mag worden verspreid, geciteerd, of gereproduceerd voor distributie zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Zuyderland MC



Doorrekening scenario "maximaal beschikbaar"

d.d. 10 april 2024

- 1. Capaciteitsberekeningen**
- 2. Financiële doorrekeningen**

Capaciteitsberekeningen

Samenvatting capaciteiten

Voor beide varianten

Toelichting capaciteiten

De input voor de capaciteiten betreft de prognose voor 2029 (PMT-tooling Zuyderland). Deze prognose is gebaseerd op de productie 2022 incl. demografie, incidentie, zorgtransformatie en adherentieverhuizing (toelichting kliniek in tabel op de volgende sheet).

De klinische capaciteit is gebaseerd op 'warme beddagen' (24/7 kliniek, 365 dagen per jaar). Voor de algemene verpleging is gerekend met een bezetting van 85%.

Voor moeder en kind en de bewaakte afdelingen IC/CC/BC is gerekend met een bezetting van 70%. De bezetting op IC/BC/CC zou wellicht hoger kunnen wanneer hier een bepaalde mate van uitwisselbaarheid wordt gerealiseerd.

Voor de dagverplegingscapaciteit is uitgegaan van een bezetting gedurende 252 dagen per jaar met een bezetting van 150% (oogheelkunde 200%).

Aanname: relatief grote verpleegafdelingen die efficiënte inzet verpleegkundige capaciteit mogelijk maken en een bepaalde mate van flexibiliteit en uitwisselbaarheid kennen. Dit zal lastiger realiseerbaar zijn binnen het electief centrum, waardoor in de praktijk op deze locatie wellicht een grotere behoefte aan bedden capaciteit zal zijn dan nu doorgerekend. In het electief centrum kan daarentegen de bezetting omhoog naar 90% of nog hoger.

Aanpassing: Van de algemene verpleging is een capaciteit van 30 klinische bedden overgeheveld van de hoogcomplex locatie naar de electieve locatie. Dit betreft capaciteit van de beschouwende specialisten.

Voor de OK capaciteit is gerekend met een gemiddelde beschikbaarheid van 1.600 uur per OK per jaar, zonder rekening te houden met aanpassingen in bedrijfstijden etc. Optimalisaties, gespecificeerd per locatie, zijn dan ook nog zeer wel denkbaar.

Scenario	Hoogcomplex in Sittard			Hoogcomplex in Heerlen		
	Sittard	Heerlen	Totaal	Sittard	Heerlen	Totaal
Algemene verpleging	341	60	401	60	337	397
IC	17		17		17	17
CC	13		13		13	13
BC	15		15		15	15
Moeder en Kind	55		55		54	54
Dagverpleging	62	49	111	49	62	111
Totaal	502	109	611	109	497	606
OK	13	7	20	7	13	20
ZBK (POK)	3	5	8	5	3	8
Verloskamers	13		13		13	13
HCK	3		3		3	3
Scopie	6	4	10	4	6	10
Dialyse	26	23	49	23	26	49
Spood (presentaties)	24.785	15.215	40.000	7.533	32.467	40.000
Polikliniek (presentaties)	202.151	228.416	430.567	198.713	231.854	430.567

Berekeningswijze klinische capaciteit

Beide varianten

Specialisme	Verpleegdagen 2022		Totaal	Electief centrum		Totaal
	Electief centrum	Hoogcomplex		85%	70%	
Totaal	4.579	128.910	133.488	15	422	437
2 KNO	33	657	690	0	2	2
3 Chirurgie	241	19.558	19.799	1	63	64
4 Plastische chirurgie	50	457	506	0	1	2
5 Orthopedie	2.109	8.329	10.438	7	27	34
6 Urologie	517	3.799	4.315	2	12	14
7 Gynaecologie	284	6.531	6.815	1	21	22
8 Neurochirurgie	-	3.133	3.133	-	10	10
13 Interne Geneeskunde	-	13.912	13.912	-	45	45
16 Kindergeneeskunde	-	9.176	9.176	-	36	36
18 MDL	-	7.605	7.605	-	25	25
20 Cardiologie	-	16.937	16.937	-	55	55
22 Longgeneeskunde	2	16.655	16.655	0	54	54
24 Reumatologie	-	282	282	-	1	1
29 Psychiatrie	-	19	19	-	0	0
30 Neurologie	-	15.747	15.747	-	51	51
35 Klinische geriatrie	-	6.116	6.116	-	20	20
Kaakchirurgie	176	-	176	1	-	1
Bariatric	1.167	-	1.167	4	-	4

Specialisme	Verpleegdagen 2029 demo inc en zorgtransformatie		Totaal	Electief centrum		Totaal
	Electief centrum	Hoogcomplex		85%	70%	
Totaal	4.855	130.723	135.577	30	427	457
2 KNO	30	639	669	0	2	2
3 Chirurgie	239	19.602	19.841	1	63	64
4 Plastische chirurgie	47	444	491	0	1	2
5 Orthopedie	2.371	8.987	11.359	8	29	37
6 Urologie	531	4.066	4.596	2	13	15
7 Gynaecologie	293	6.458	6.751	1	21	22
8 Neurochirurgie	-	3.042	3.042	-	10	10
13 Interne Geneeskunde	-	14.165	14.165	-	46	46
16 Kindergeneeskunde	-	8.497	8.497	-	33	33
18 MDL	-	7.469	7.469	-	24	24
20 Cardiologie	-	17.742	17.742	-	57	57
22 Longgeneeskunde	2	16.972	16.974	0	55	55
24 Reumatologie	-	270	270	-	1	1
29 Psychiatrie	-	18	18	-	0	0
30 Neurologie	-	15.928	15.928	-	51	51
35 Klinische geriatrie	-	6.422	6.422	-	21	21
Kaakchirurgie	176	-	176	1	-	1
Bariatric	1.167	-	1.167	4	-	4

Specialisme	Verpleegdagen 2029 demo inc en zorgtransformatie, incl. adherentieverschuiving				Totaal	Electief Heerlen		Totaal
	Electief centrum		Hoogcomplex			85%	70%	
	Heerlen	Sittard	Adherentie	Adherentie				
Totaal	14.357	121.034			135.392	60	396	456
2 KNO	30	655	2,6%		685	0	2	2
3 Chirurgie	239	19.130	-2,4%	-0,1%	19.369	1	62	62
4 Plastische chirurgie	47	444	-0,2%	0,4%	491	0	1	2
5 Orthopedie	2.332	8.886	-1,1%	-1,6%	11.219	8	29	36
6 Urologie	533	4.039	-0,7%	0,5%	4.572	2	13	15
7 Gynaecologie	293	6.632	2,7%		6.925	1	21	22
8 Neurochirurgie	-	3.074	1,1%		3.074	-	10	10
13 Interne Geneeskunde	3.116	10.832	-2,0%		13.948	10	35	45
16 Kindergeneeskunde	-	8.607	1,3%		8.607	-	34	34
18 MDL	-	7.405	-0,9%		7.405	-	24	24
20 Cardiologie	-	18.361	3,5%		18.361	-	59	59
22 Longgeneeskunde	2	17.248	1,6%		17.250	0	56	56
24 Reumatologie	-	263	-2,5%		263	-	1	1
29 Psychiatrie	-	18			18	-	0	0
30 Neurologie	-	15.439	-3,1%		15.439	-	50	50
35 Klinische geriatrie	6.422	-	-1,7%		6.422	21	-	21
Kaakchirurgie	176	-			176	1	-	1
Bariatric	1.167	-			1.167	4	-	4

Specialisme	Verpleegdagen 2029 demo inc en zorgtransformatie, incl. adherentieverschuiving				Totaal	Electief Sittard		Totaal
	Electief centrum		Hoogcomplex			85%	70%	
	Sittard	Heerlen	Adherentie	Adherentie				
Totaal	14.354	119.538			133.892	60	391	451
2 KNO	30	636	-0,1%	-0,5%	666	0	2	2
3 Chirurgie	239	19.092	-0,1%	-2,6%	19.330	1	62	62
4 Plastische chirurgie	47	440	-1,1%		487	0	1	2
5 Orthopedie	2.332	8.889	-1,7%	-1,1%	11.220	8	29	36
6 Urologie	531	4.068		0,0%	4.598	2	13	15
7 Gynaecologie	293	6.452		-0,1%	6.744	1	21	22
8 Neurochirurgie	-	3.033		-0,3%	3.033	-	10	10
13 Interne Geneeskunde	3.116	10.731		-2,9%	13.847	10	35	45
16 Kindergeneeskunde	-	8.489		-0,1%	8.489	-	33	33
18 MDL	-	7.532		0,8%	7.532	-	24	24
20 Cardiologie	-	17.647		-0,5%	17.647	-	57	57
22 Longgeneeskunde	2	16.844		-0,8%	16.846	0	54	54
24 Reumatologie	-	265		-2,0%	265	-	1	1
29 Psychiatrie	-	18			18	-	0	0
30 Neurologie	-	15.405		-3,3%	15.405	-	50	50
35 Klinische geriatrie	6.422	-		-1,8%	6.422	21	-	21
Kaakchirurgie	176	-			176	1	-	1
Bariatric	1.167	-			1.167	4	-	4

Financiële doorrekeningen

Uitgangspunten voor de investeringskosten

- Investeringskosten zijn doorgerekend op p.p. 1 januari 2024 en inclusief BTW op basis van kengetallen van ptg advies voor nieuwbouw van ziekenhuizen.
- Investeringskosten zijn langjarig geïndexeerd met 2,5% per jaar naar het betreffende jaar van ontwikkeling en realisatie.
- Investeringskosten zijn functie-specifiek doorgerekend voor zowel de nieuwbouwdelen als de renovatiedelen. De renovatiedelen zijn doorgerekend op basis van een verbouwintensiteit afhankelijk van de mutatiegraad.
- Investeringskosten voor de vernieuwing e/of uitbreiding van de centrale technische infrastructuur zijn geraamd op basis van de vernieuwing van de gebouwdelen op de locatie (opwekking, primaire distributie).
- Investeringskosten voor vernieuwing van de verkeerinfrastructuur, de overige terreininrichting of de beplanting op eigen terrein zijn geraamd op basis van een volledige herinrichting van het gehele terrein of een terreindeel. Er is geen rekening gehouden met eventuele bijdragen van derden.
- Investeringskosten voor vernieuwing e/o uitbreiding van de gebouwde parkeervoorzieningen zijn geraamd op basis van bovengrondse parkeerdekken van maximaal 4 lagen met een open gevel en een eenvoudige uitrusting incl. liftinstallatie. Er is geen rekening gehouden met eventuele bijdragen van of financiering door derden.
- Investeringskosten zijn gerekend voor de gebouwdelen die functioneel niet worden gewijzigd maar een mid-life renovatie behoeven gedurende de transitieperiode. Eventuele functionele en ruimtelijke aanpassingen zijn hierbij p.m. gesteld.

Uitgangspunten voor de sloop van bouwdelen

- Investeringskosten voor de sloop op p.p. 1 januari 2024 en inclusief BTW op basis van kengetallen van ptg advies.
- De kengetallen voor sloop houden rekening met omvang en complexiteit van de sloop.
- Investeringskosten voor sloop zijn langjarig geïndexeerd op 2,5% per jaar naar het betreffende jaar van ontwikkeling en realisatie.

Uitgangspunten voor de bijkomende (investeringskosten)

- Kosten voor plan-/gebiedsontwikkeling zijn separaat gebudgetteerd.
- Eenmalige kosten voor MT, ICT en A&I voor inrichting van de nieuwbouwdelen en renovatiedelen zijn aanvullend op de jaarlijkse vervangingsbudgetten geraamd op basis van referentiegetallen. Afstemming tussen eenmalige en jaarlijkse investeringen op dit vlak dient nog wel plaats te vinden. Deze zijn langjarig geïndexeerd met 2,5% (MT) en 1,0% (ICT en A&I) per jaar naar het betreffende jaar van ontwikkeling en realisatie

Uitgangspunten voor de opbrengstwaarde

- De financiële gevolgen samenhangende met de sloop van bouwdelen (impairment) zijn doorgerekend op basis van de afschrijvingsstaten van Zuyderland MC.
- De opbrengstwaarde (verkoopopbrengst of huuropbrengst of een erfpachtcanon) van vrijkomende grond en opstallen op een locatie is p.m. gesteld.
- Waar relevant is een budgetpost opgenomen voor het buitengebruik stellen van bouwdelen die vrijkomen maar niet kunnen worden gesloopt.

Overige financiële uitgangspunten

- De jaarlagen voor meerjaren gebouw en terreinonderhoud gedurende de transitieperiode zijn p.m. gesteld. De invloed van de vastgoedontwikkeling op het meerjaren gebouwonderhoud is daarmee niet gemodelleerd. De additionele kosten voor verduurzaming van het bestaande (te handhaven) vastgoed en terreinvoorzieningen zijn p.m. gesteld.
- De jaarlijkse investeringen voor gebouw-gebonden investeringen gedurende de transitieperiode als gevolg van vervanging van MT, ICT en A&I en de jaarlijkse investeringen gedurende de transitieperiode voor kleine functionele aanpassingen zijn p.m. gesteld.
- De jaarlagen voor de reguliere vervanging van MT, ICT en A&I en innovatie gedurende de transitieperiode zijn p.m. gesteld.
- Voorgaande punten zijn relevant voor de bekostiging en financiering.

Huidige vastgoed Zuyderland MC

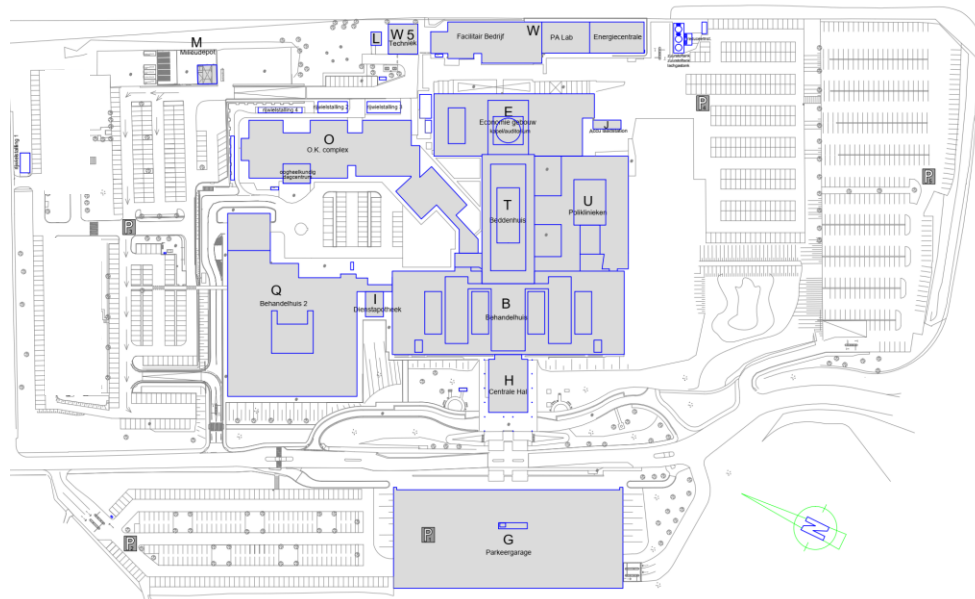
Voor beide varianten

Toelichting

De oppervlakte van het huidige vastgoed is overeenkomstig de actuele ruimtebestanden van Zuyderland MC (versie 1 maart 2024).

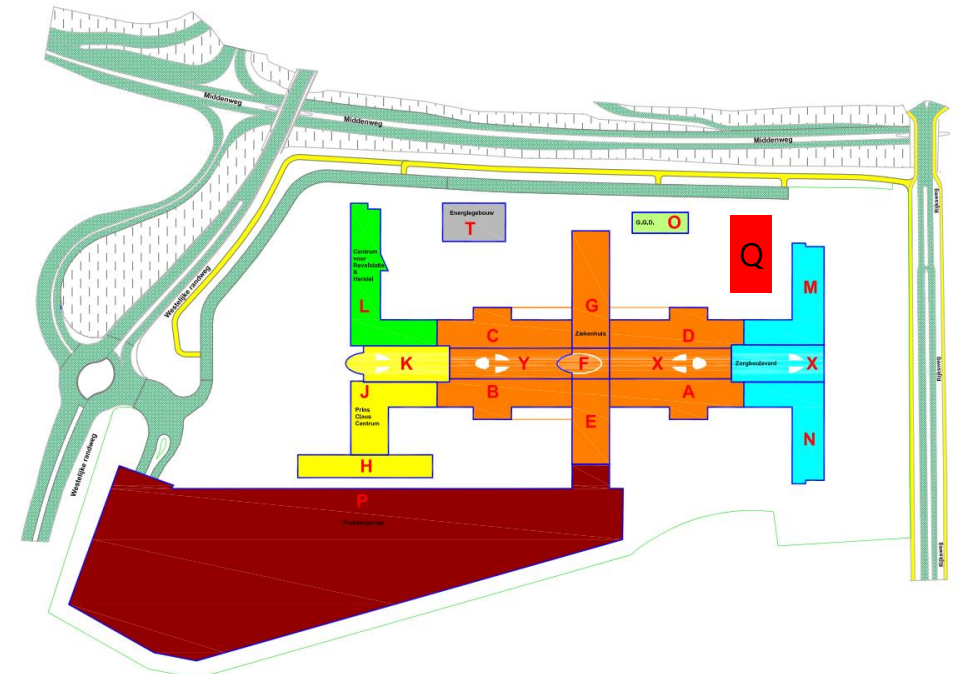
In totaal heeft Zuyderland MC op de beide hoofdlocaties 238.454 m2 bvo in gebruik (exclusief de gebouwde parkeergarages).

Huidige oppervlakte locatie Heerlen (m2 bvo)		
Ziekenhuis (inclusief tijdelijke gebouwen)	Overige bouwdelen	80.707 m ²
Gebouw Q	Bouwdeel Q	21.501 m ²
Parkeergarage	Bouwdeel G	17.998 m ²
Totaal huidige oppervlakte locatie Heerlen		120.206 m²



Reumé doorrekening scenario "maximaal beschikbaar"

Huidige oppervlakte locatie Sittard (m2 bvo)		
Ziekenhuis (inclusief atrium)	Overige bouwdelen	92.361 m ²
Energiecentrale	Bouwdeel T	1.961 m ²
Laboratorium	Bouwdeel Q	4.596 m ²
GGZ	Bouwdeel J+H	9.115 m ²
Revalidatie en GRZ	Bouwdeel L	9.677 m ²
Zorgboulevard	Bouwdeel M + N	18.536 m ²
Parkeergarage	Bouwdeel P	34.684 m ²
Totaal huidige oppervlakte locatie Sittard		170.930 m²



Variant: locatie Sittard acuut & hoogcomplex en locatie Heerlen electief & laag complex

Samenvatting mutaties in oppervlakte (m2 bvo)

Variante: locatie Sittard acuut & hoogcomplex en locatie Heerlen electief & laag complex

Toelichting

Op basis van de uitgangspunten behorende bij het scenario "maximaal beschikbaar" (locatieprofielen, functieverdeling, productieverdeling, capaciteiten) is voor deze variant een normatief benodigde oppervlakte berekend van in totaal circa 127.000 m2 bvo aan ziekenhuisfuncties. Daarnaast is indicatief rekening gehouden met oppervlakte voor zorgfuncties en commerciële functies voor derden (huisartsenpost, spoedpost tandzorg, dienstapotheek, poliklinische apotheek en enige restauratieve en retailfuncties) voor in totaal circa 6.000 m2 bvo. De normatief benodigde oppervlakte voor deze variant komt daarmee op 133.000 m2 bvo op beide (hoofd)locaties.

Op de locatie Sittard is een deel van het gebouwen complex in gebruik als ziekenhuis. De overige delen zijn in gebruik door derden (Revalidatie, GRZ, GGZ, Zorgboulevard). Opgemerkt wordt dat de oppervlakte van het atrium en de energiecentrale in de tabellen volledig zijn toegerekend aan het ziekenhuis.

Op de locatie Sittard is in de eindsituatie circa 28.822 m2 bvo toe te rekenen aan derden. In totaal heeft ZMC in deze variant in de eindsituatie op de locatie Sittard circa 118.166 m2 bvo (inclusief het volledige atrium en energiecentrale) in gebruik. Op beide locaties heeft ZMC in totaal circa 147.889 m2 bvo in gebruik.

Het verschil met het normatief kader wordt verklaard door indelingsverliezen, een groter aandeel derden in de oppervlakte dan voorzien in het normatief kader, en de toerekening van het atrium en de energiecentrale op de locatie Sittard.

Op basis van het normatief benodigde oppervlakte per (hoofd)locatie en de karakteristieken van het bestaande vastgoed is voor deze variant op beide locaties een inpassingsstudie uitgewerkt. Tevens is een logische fasering uitgewerkt, uitgaande van een start in 2025. Opgemerkt wordt dat deze inpassingsstudie niet inhoudelijk is gespiegeld met de zorg en ondersteunende afdelingen van het ziekenhuis. Deze inpassingsstudie is vervolgens de basis geweest voor de hierna volgende financiële doorrekeningen.

Reumé doorrekening scenario "maximaal beschikbaar"

Huidige oppervlakte ziekenhuis (m2 bvo)	
Locatie Sittard (overige, T, Q en N)	107.424 m ²
Locatie Heerlen	102.208 m ²
Totaal ziekenhuis	209.632 m²

Mutaties locatie Sittard (exclusief parkeergebouw)	
Huidige situatie	136.246 m ²
Nieuwbouw	10.742 m ²
Bestaand : verbouw (functiewijziging)	22.128 m ²
Bestaand : instandhouding (ongewijzigd)	114.118 m ²
Sloop	0 m ²
Totaal eindsituatie Sittard	146.988 m²

Mutaties locatie Heerlen (excl. parkeergebouw)	
Huidige situatie	102.208 m ²
Nieuwbouw	8.222 m ²
Bestaand : verbouw (functiewijziging)	11.617 m ²
Bestaand : instandhouding (ongewijzigd)	9.884 m ²
Sloop	80.707 m ²
Totaal eindsituatie Heerlen	29.723 m²

Investeringsraming op prijspeil d.d. 1 januari 2024 (inclusief BTW)

Variante: locatie Sittard acuut & hoogcomplex en locatie Heerlen electief & laag complex

De totale investeringskosten voor nieuwbouw en renovatie komen uit op circa 425 miljoen euro op prijspeil 1 januari 2024. Naar verwachting zal circa 53 miljoen euro nodig zijn voor eenmalige investeringen voor apparatuur en inrichting samenhangend met de nieuwbouw en renovatie.

Voor het bepalen van een eventuele impairment zijn de MVA-staten van ZMC geanalyseerd. De boekwaarde per 31 december 2023 van de gebouwen en installaties van de locatie Heerlen zijn

goeddeels afgeschreven in 2032, uitgaande van de huidige afschrijvingsduur per investering. Er resteert in 2032 nog een boekwaarde van circa 7,6 miljoen.

Er vanuit gaande dat investeringen in de bestaande gebouwen tussen 2024 en 2032 binnen deze periode worden afgeschreven, is er in deze variant een beperkte impairment in 2032 voor de locatie Heerlen van circa 7,6 miljoen. De gebouwen en bouwinstallaties op de locatie Sittard blijven gehandhaafd.

	bronnen	bwd	oppvl.	toelichting ramingen	investeringskosten, prijspeil 1/1/2024, inclusief BTW													
					2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036		
nieuwbouw en renovatieprojecten																		
1	Nieuwbouw locatie Sittard	raming ptg advies	n.v.t.	10.742	m2 kbvo functie specifiek op basis van f/r programma van eisen	€ -	€ 2.040	€ 2.040	€ 2.040	€ 27.537	€ 27.537	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 61.194	
2	Vernieuwing energievoorziening Locatie Sittard	indicatie ptg advies	T	n.v.t.	op basis van toekomstige omvang locatie, deels bestaande bouw	€ 606	€ 606	€ 5.453	€ 5.453	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 12.119	
3	Renovatie locatie Sittard	raming ptg advies	diverse bouwdelen	22.128	m2 kbvo functie specifiek op basis van f/r programma van eisen	€ -	€ -	€ -	€ 3.131	€ 3.131	€ 3.131	€ 42.272	€ 42.272	€ -	€ -	€ -	€ 93.938	
4	Enmalige kosten voor planontwikkeling en gebiedsontwikkeling locatie Sittard	stelpost	n.v.t.	n.v.t.	op basis van referentieretallen	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.000	
5	Parkeervoorzieningen locatie Sittard	raming ptg advies	P	34.684	partiële uitbreiding (10% capaciteit, circa 175 parkeerplaatsen)	€ -	€ -	€ 222	€ 222	€ 2.001	€ 2.001	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.447	
6	Herinrichting terrein en infrastructuur locatie Sittard	raming ptg advies	totaal	78.779	partiële herinrichting terrein & park (exclusief voetprint gebouwen)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.452	€ 1.452	€ -	€ -	€ -	€ 2.905	
7	Sloop bestaande gebouwen locatie Sittard	raming ptg advies	n.v.t.	0	n.v.t.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
8	Instandhouding bestaande bouwdelen locatie Sittard	raming ptg advies	alle bwd ex P	114.118	Q is uit 2022, overige uit 2009, excl. m2 renovatie; renovatie in 5 jaar 2031 - 203	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 28.428	€ 28.428	€ 28.428	€ 28.428	€ 28.428	€ 142.138	
9	Nieuwbouw locatie Heerlen	raming ptg advies	n.v.t.	8.222	m2 kbvo functie specifiek op basis van f/r programma van eisen	€ -	€ 1.281	€ 1.281	€ 1.281	€ 17.299	€ 17.299	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 38.441	
10	Vernieuwing energievoorziening Locatie Heerlen	indicatie ptg advies	n.v.t.	n.v.t.	op basis van toekomstige omvang locatie, deels bestaande bouw	€ 123	€ 123	€ 1.103	€ 1.103	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.451	
11	Renovatie locatie Heerlen	raming ptg advies	Q	11.617	m2 kbvo functiespecifiek doorgerekend	€ -	€ -	€ -	€ 1.302	€ 1.302	€ 1.302	€ 17.576	€ 17.576	€ -	€ -	€ -	€ 39.057	
12	Enmalige kosten voor planontwikkeling en gebiedsontwikkeling locatie Heerlen	stelpost	n.v.t.	n.v.t.	op basis van referentieretallen	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.000	
13	Parkeervoorzieningen locatie Heerlen	raming ptg advies	G	17.998	(ruim) toereikend	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
14	Herinrichting terrein en infrastructuur locatie Heerlen	raming ptg advies	totaal	118.057	complete herinrichting terrein & park (exclusief voetprint gebouwen)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 242	€ 242	€ 2.177	€ 4.837	
15	Sloop bestaande gebouwen locatie Heerlen	raming ptg advies	alle bwd ex G	80.707	op basis van kengetallen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 400	€ 400	€ 3.051	€ 3.051	€ -	€ 6.900	
16	Instandhouding bestaande bouwdelen locatie Heerlen	raming ptg advies	Q	9.884	excl. m2 renovatie; m2 renovatie gelijktijdig met renovatie van Q-gebouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 6.156	€ 6.156	€ -	€ -	€ -	€ 12.311	
in gebruik als ziekenhuis				147.889	inclusief volledig Atrium!!!													
totaal nieuwbouw en renovatieprojecten		in gebruik totaal	176.710	176.710		€ 1.728	€ 5.050	€ 11.100	€ 15.533	€ 51.270	€ 51.270	€ 96.283	€ 96.283	€ 31.720	€ 31.720	€ 30.604	€ 2.177	€ 424.737
		nieuwe situatie	176.710	18.963	nieuwbouw													
		bestaande situatie totaal (excl. parkeergebouwen inclusief derden)	238.454	80.707	sloop													
		renovatie	33.745	124.002	bestaand (renovatie en instandhouding en leegstand en derden)													
eenmalig investeringen samenhangend met nieuwbouw en renovatieprojecten (niet voorzien in jaarlijkse investeringen)																		
medische apparatuur en inrichting c.q. technologie (incl. pendels, ophangconstructies, etc.)						€ 138	€ 404	€ 888	€ 1.243	€ 4.102	€ 4.102	€ 7.703	€ 7.703	€ 2.538	€ 2.538	€ 2.448	€ 174	€ 33.979
ICT voorzieningen - gebouwgebonden (actieve componenten, communicatie, netwerken etc.)						€ 35	€ 101	€ 222	€ 311	€ 1.025	€ 1.025	€ 1.926	€ 1.926	€ 634	€ 634	€ 612	€ 44	€ 8.495
algemene inventaris (stoffering, meubilering, algemene inrichting etc.)						€ 35	€ 101	€ 222	€ 311	€ 1.025	€ 1.025	€ 1.926	€ 1.926	€ 634	€ 634	€ 612	€ 44	€ 8.495
verplaatsing en upgrade van medische apparatuur en vaste inrichting						€ 9	€ 25	€ 55	€ 78	€ 256	€ 256	€ 481	€ 481	€ 159	€ 159	€ 153	€ 11	€ 2.124
totaal investeringen eenmalig samenhangend met nieuwbouw en renovatieprojecten (niet voorzien in jaarlijkse investeringen)						€ 216	€ 631	€ 1.387	€ 1.942	€ 6.409	€ 6.409	€ 12.035	€ 12.035	€ 3.965	€ 3.965	€ 3.826	€ 272	€ 53.092
totaal investeringen						€ 1.945	€ 5.681	€ 12.487	€ 17.474	€ 57.679	€ 57.679	€ 108.318	€ 108.318	€ 35.685	€ 35.685	€ 34.430	€ 2.449	€ 477.829

Variant: locatie Heerlen acuut & hoogcomplex en locatie Sittard electief & laag complex

Samenvatting mutaties in oppervlakte (m2 bvo)

Variante: locatie Heerlen acuut & hoogcomplex en locatie Sittard electief & laag complex

Toelichting

Op basis van de uitgangspunten behorende bij het scenario "maximaal beschikbaar" (locatieprofielen, functieverdeling, productieverdeling, capaciteiten) is voor deze variant een normatief benodigde oppervlakte berekend van in totaal circa 126.000 m2 bvo aan ziekenhuisfuncties. Daarnaast is indicatief rekening gehouden met oppervlakte voor zorgfuncties en commerciële functies voor derden (huisartsenpost, spoedpost tandzorg, dienstapotheek, poliklinische apotheek en enige restauratieve en retailfuncties) voor in totaal circa 6.000 m2 bvo. De normatief benodigde oppervlakte voor deze variant komt daarmee op 132.000 m2 bvo.

Op de locatie Sittard is een deel van het gebouwen complex in gebruik als ziekenhuis. De overige delen zijn in gebruik door derden (Revalidatie, GRZ, GGZ, Zorgboulevard). Opgemerkt wordt dat de oppervlakte van het atrium en de energiecentrale in de tabellen volledig zijn toegerekend aan het ziekenhuis.

Op de locatie Sittard is in de eindsituatie circa 28.822 m2 bvo toe te rekenen aan derden. In deze variant is tevens 7.125 m2 bvo niet buiten gebruik te stellen (met name oppervlakte atrium en een deel elders). In totaal heeft ZMC in deze variant in de eindsituatie op de locatie Sittard circa 55.112 m2 bvo (inclusief het volledige atrium en energiecentrale) in gebruik. Op beide locaties heeft ZMC in totaal circa 143.609 m2 bvo in gebruik. Het verschil met het normatief kader wordt verklaard door indelingsverliezen, een groter aandeel derden in de oppervlakte dan voorzien in het normatief kader, en de toerekening van het atrium en de energiecentrale op de locatie Sittard.

Op basis van het normatief benodigde oppervlakte per (hoofd)locatie en de karakteristieken van het bestaande vastgoed is voor deze variant op beide locaties een inpassingsstudie uitgewerkt. Tevens is een logische fasering uitgewerkt, uitgaande van een start in 2025. Opgemerkt wordt dat deze inpassingsstudie niet inhoudelijk is gespiegeld met de zorg en ondersteunende afdelingen van het ziekenhuis. Deze inpassingsstudie is vervolgens de basis geweest voor de hierna volgende financiële doorrekeningen.

Reumé doorrekening scenario "maximaal beschikbaar"

Huidige oppervlakte ziekenhuis (m2 bvo)	
Locatie Sittard (overige, T, Q en N)	107.424 m ²
Locatie Heerlen	102.208 m ²
Totaal ziekenhuis	209.632 m²

Mutaties locatie Sittard (exclusief parkeergebouw)	
Huidige situatie	136.246 m ²
Nieuwbouw	0 m ²
Bestaand : verbouw (functiewijziging)	14.931 m ²
Bestaand : instandhouding (ongewijzigd)	76.128 m ²
Buiten gebruik stellen ziekenhuis oppervlak	45.188 m ²
Totaal eindsituatie Sittard (excl. buitengebruik gestelde oppervlak)	91.058 m²

Mutaties locatie Heerlen (excl. parkeergebouw)	
Huidige situatie	102.208 m ²
Nieuwbouw	66.996 m ²
Bestaand : verbouw (functiewijziging)	21.501 m ²
Bestaand : instandhouding (ongewijzigd)	0 m ²
Sloop	80.707 m ²
Totaal eindsituatie Heerlen	88.497 m²

Investeringsraming op prijspeil d.d. 1 januari 2024 (inclusief BTW)

Variante: locatie Heerlen acuut & hoogcomplex en locatie Sittard electief & laag complex

De totale investeringskosten voor nieuwbouw en renovatie komen uit op circa 598 miljoen euro op prijspeil 1 januari 2024. Naar verwachting zal circa 75 miljoen euro nodig zijn voor eenmalige investeringen voor apparatuur en inrichting samenhangend met de nieuwbouw en renovatie. Voor het bepalen van een eventuele impairment zijn de MVA-staten van ZMC geanalyseerd. De boekwaarde per 31 december 2023 van de gebouwen en installaties van de locatie Heerlen zijn goeddeels afgeschreven in 2032, uitgaande van de huidige afschrijvingsduur per investering. Er resteert in 2032 nog een boekwaarde van circa 7,6 miljoen.

De boekwaarde per 31 december 2023 van de gebouwen en installaties (ziekenhuisdeel) van de locatie Sittard hebben per 2036 nog een waarde van circa 79 miljoen euro. Circa 46% (45.188 m² bvo) van de gebouwen en installaties (ziekenhuisdeel) wordt uiterlijk in 2036 buiten gebruik gesteld. Daarmee is in deze variant ten minste sprake van een impairment van circa 36 miljoen euro. Er vanuit gaande dat investeringen in de bestaande gebouwen tussen 2024 en 2032 op beide hoofdlocaties binnen deze periode worden afgeschreven, is er in deze variant voor beide locaties sprake van een impairment in 2032 zoals hiervoor genoemd.

	bronnen	bwd	oppvl.	toelichting ramingen	investeringskosten, prijspeil 1/1/2024, inclusief BTW												
					2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035		
nieuwbouw en renovatieprojecten																	
1	Nieuwbouw locatie Sittard	raming ptg advies	n.v.t.	-	n.v.t.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
2	Vernieuwing energievoorziening Locatie Sittard	indicatie ptg advies	T	n.v.t.	n.v.t.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
3	Renovatie locatie Sittard	raming ptg advies	diverse bouwdelen	14.931	m2 kbvo functie specifiek op basis van f/r programma van eisen	€ -	€ 1.310	€ 1.310	€ 1.310	€ 17.685	€ 17.685	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 39.300	
4	Enmalige kosten voor planontwikkeling en gebiedsontwikkeling locatie Sittard	stelpost	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
5	Parkeervoorzieningen locatie Sittard	raming ptg advies	P	34.684	(ruim) toereikend	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
6	Herinrichting terrein en infrastructuur locatie Sittard	raming ptg advies	totaal	104.479	n.v.t.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
7	Buiten gebruik stellen vrijkomende deel bestaande gebouwen locatie Sittard	raming ptg advies	n.v.t.	45.188	buiten gebruik stellen van ziekenhuis oppervlak niet toegerekend aan functies, 30% indelingsverlies	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 27	€ 27	€ 1.708	€ 1.708	€ -	€ -	€ 3.470	
8	Instandhouding bestaande bouwdelen locatie Sittard	raming ptg advies	alle bwd ex P	76.128	Q is uit 2022, overige uit 2009, excl. m2 renovatie; excl. buiten gebruik; renovatie in 5 jaar 2031 - 2035	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 18.964	€ 18.964	€ 18.964	€ 18.964	€ 18.964	
9	Nieuwbouw locatie Heerlen	raming ptg advies	n.v.t.	66.996	m2 kbvo functie specifiek op basis van f/r programma van eisen	€ -	€ 12.146	€ 12.146	€ 12.146	€ 163.967	€ 163.967	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 364.371	
10	Vernieuwing energievoorziening Locatie Heerlen	indicatie ptg advies	n.v.t.	n.v.t.	op basis van toekomstige omvang locatie, deels bestaande bouw	€ -	€ 365	€ 365	€ 6.567	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 7.296	
11	Renovatie locatie Heerlen	raming ptg advies	Q	21.501	m2 kbvo functiespecifiek doorgerekend	€ -	€ -	€ -	€ 1.776	€ 1.776	€ 23.982	€ 23.982	€ -	€ -	€ -	€ 53.292	
12	Enmalige kosten voor planontwikkeling en gebiedsontwikkeling locatie Heerlen	stelpost	n.v.t.	n.v.t.	op basis van referentieretallen	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.000	
13	Parkeervoorzieningen locatie Heerlen	raming ptg advies	G	17.998	partiële uitbreiding (circa 600 parkeerplaatsen)	€ -	€ -	€ 762	€ 762	€ 6.861	€ 6.861	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 15.246	
14	Herinrichting terrein en infrastructuur locatie Heerlen	raming ptg advies	totaal	118.057	complete herinrichting terrein & park (exclusief voetprint gebouwen)	€ -	€ -	€ -	€ 484	€ 484	€ 4.353	€ 4.353	€ -	€ -	€ -	€ 9.674	
15	Sloop bestaande gebouwen locatie Heerlen	raming ptg advies	alle bwd ex G	80.707	op basis van kengetallen	€ -	€ -	€ -	€ 339	€ 339	€ 3.596	€ 3.596	€ -	€ -	€ -	€ 7.869	
16	Instandhouding bestaande bouwdelen locatie Heerlen	raming ptg advies	Q	-	geïntegreerd bij renovatie Q gebouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
in gebruik als ziekenhuis				143.609	exclusief buiten gebruik gestelde deel Sittard												
totaal nieuwbouw en renovatieprojecten		in gebruik totaal	179.555	35.946		€ 750	€ 14.571	€ 15.333	€ 23.311	€ 191.139	€ 191.139	€ 52.602	€ 52.602	€ 18.964	€ 18.964	€ 18.964	
		nieuwe situatie	224.743	66.996	nieuwbouw												
		bestaande situatie (excl. parkeergebouwen)	238.454	80.707	sloop												
		buiten gebruik Sittard	45.188	36.432	renovatie												
				121.315	bestaand (instandhouding en leegstand)												
eenmalig investeringen samenhangend met nieuwbouw en renovatieprojecten (niet voorzien in jaarlijkse investeringen)																	
medische apparatuur en inrichting c.q. technologie (incl. pendels, ophangconstructies, etc.)						€ 60	€ 1.166	€ 1.227	€ 1.865	€ 15.291	€ 15.291	€ 4.208	€ 4.208	€ 1.517	€ 1.517	€ 47.867	
ICT voorzieningen - gebouwegebonden (actieve componenten, communicatie, netwerken etc.)						€ 15	€ 291	€ 307	€ 466	€ 3.823	€ 3.823	€ 1.052	€ 1.052	€ 379	€ 379	€ 11.967	
algemene inventaris (stoffering, meubilering, algemene inrichting etc.)						€ 15	€ 291	€ 307	€ 466	€ 3.823	€ 3.823	€ 1.052	€ 1.052	€ 379	€ 379	€ 11.967	
verplaatsing en upgrade van medische apparatuur en vaste inrichting						€ 4	€ 73	€ 77	€ 117	€ 956	€ 956	€ 263	€ 263	€ 95	€ 95	€ 2.992	
totaal investeringen eenmalig samenhangend met nieuwbouw en renovatieprojecten (niet voorzien in jaarlijkse investeringen)						€ 94	€ 1.821	€ 1.917	€ 2.914	€ 23.892	€ 23.892	€ 6.575	€ 6.575	€ 2.370	€ 2.370	€ 2.370	
totaal investeringen						€ 844	€ 16.392	€ 17.249	€ 26.225	€ 215.031	€ 215.031	€ 59.178	€ 59.178	€ 21.334	€ 21.334	€ 21.334	€ 673.131