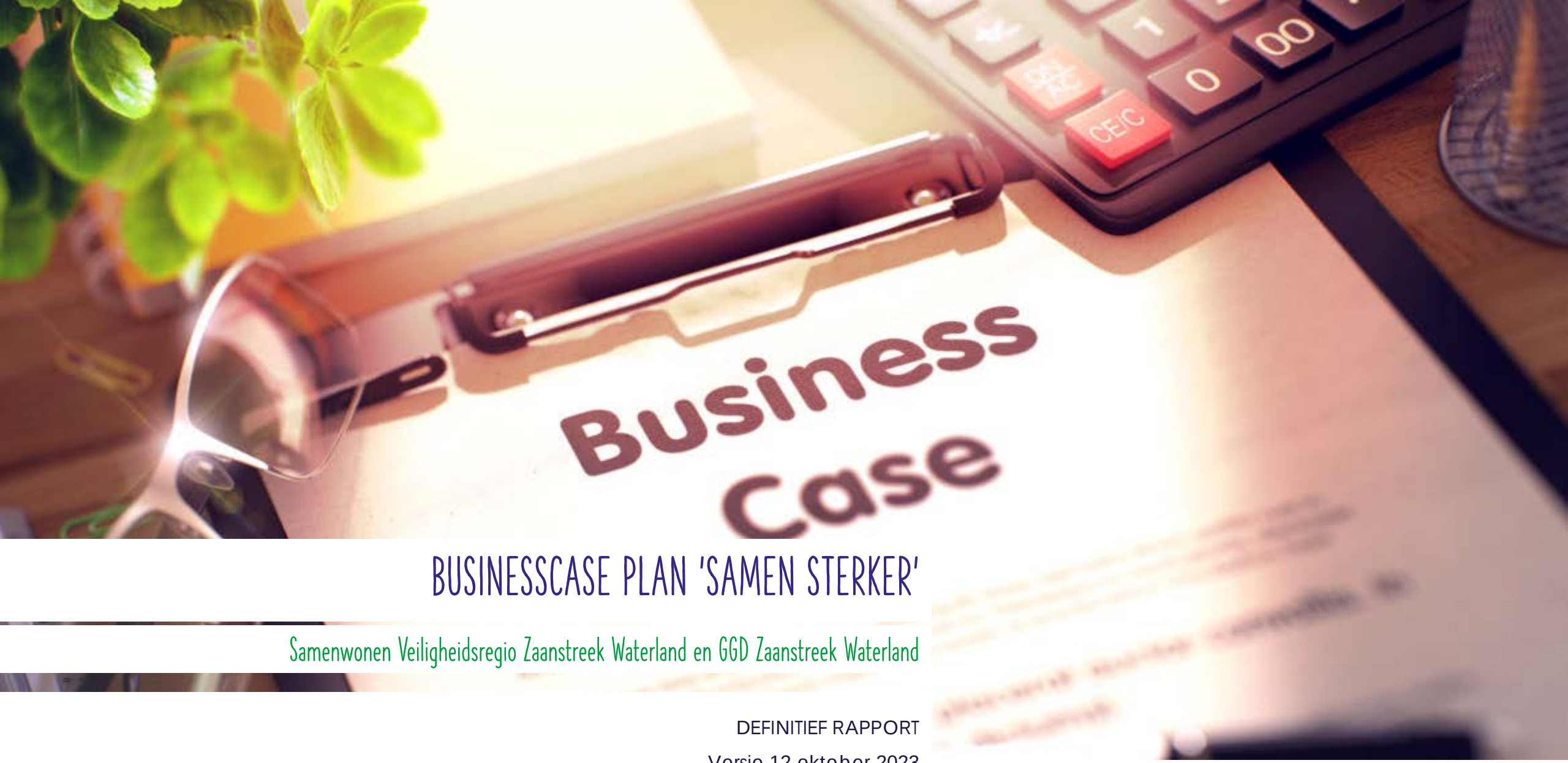


BUSINESSCASE PLAN 'SAMEN STERKER'

Samenwonen Veiligheidsregio Zaanstreek Waterland en GGD Zaanstreek Waterland

DEFINITIEF RAPPORT

Versie 12 oktober 2023

Veiligheidsregio Zaanstreek - Waterland

GGD Zaanstreek-Waterland

MANAGEMENTSAMENVATTING I

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 december 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 het einde van haar technische levensduur heeft bereikt. De GGD beschikt niet over budgetten voor groot onderhoud en is daarmee alleen in staat tot het 'in stand houden' van de huidige voorziening. Het pand is in eigendom van de GGD en dus bij de 7 gemeenten. Gezien de huidige staat van het gebouw en de huidige wetgeving (o.a. Bouwbesluit 2012) 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 lijken 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 gemeenten in de regio. Het is het scenario dat het meest oplevert op gebied van strategie en aantrekkelijk werkgeverschap en het realiseren van woonvoorzieningen en het minst belastend is vanuit financieel oogpunt.

Ten eerste 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 tweede 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.
En helpt het ons in het verstevigen van onze slagkracht in de regio en in ons streven om (als kleinste regio van Nederland) zelfstandig te kunnen blijven.

Ten tweede is voorliggend plan 'Samen Sterker' financieel het meest gunstige scenario voor onze organisaties, vergeleken met standalone 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.

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). Bij het ramen van de investeringen is 'sober en doelmatig' ten allen tijde als uitgangspunt gehanteerd. Tijdens dat proces zijn ook gesprekken geweest met de afdeling Vastgoed van de gemeente Zaanstad, daarbij zijn o.a. afspraken gemaakt die in overeenstemming zijn met de financiële uitgangspunten rond vastgoed gebruik, zoals die bij de regionalisering zijn vastgesteld.

MANAGEMENTSAMENVATTING II

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 gehanteerde ramingen zijn opgesteld op basis van het principe van 'sober en doelmatig' door een extern kostendeskundige (Hipp Consultancy) en gereviewed door een onafhankelijke derde partij (Atelier V Real Estate).

Onderstaand zijn de financiële effecten per gemeente en per organisatie in kaart gebracht:

Extra lasten per gemeente / GGD

	2024	2025	2026	2027	2028
Kapitaallasten agv investeringen	€ 89.782	€ 605.101	€ 458.065	€ 445.350	€ 432.636
Exploitatielasten	€ 224.243	€ 1.092.929	€ 958.128	€ 1.013.663	€ 1.072.302
-/- huidige begroting + verkoop VH	€ -	€ -2.213.145	€ -439.980	€ -491.957	€ -503.591
Totaal extra lasten SamenSterker	**€ 314.025**	**€ -515.114**	**€ 976.212**	**€ 967.056**	**€ 1.001.346**

	# Inwoners	2024	2025	2026	2027	2028
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

Extra lasten per gemeente / VrZW

	2024	2025	2026	2027	2028
Kapitaallasten agv investeringen	€ 55.484	€ 372.063	€ 260.564	€ 253.064	€ 245.564
Exploitatielasten	€ 273.074	€ 562.805	€ 450.334	€ 476.092	€ 503.343
-/- huidige begroting*	€ -328.558	€ -831.387	€ -809.438	€ -855.454	€ -904.138
Totaal extra lasten SamenSterker	**€ -**	**€ 125.481**	**€ -98.540**	**€ -126.298**	**€ -155.231**

	Verdeelsleutel begroting	2024	2025	2026	2027	2028
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

* Is incl. inzet reserve huisvesting (2024 / 2025)

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
Totaal extra lasten SamenSterker	**€ 314.025**	**€ -389.633**	**€ 877.673**	**€ 840.758**	**€ 846.115**
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
Zaanstad	€ 144.818	€ -179.594	€ 404.682	€ 387.638	€ 390.087
Totaal	€ 314.025	€ -389.633	€ 877.673	€ 840.758	€ 846.115
Extra bijdrage Zaanstad ivm CJG	€ -	€ 164.123	€ 146.076	€ 155.220	€ 163.074
Totaal Zaanstad	€ 144.818	€ -15.471	€ 550.758	€ 542.858	€ 553.161

De investeringslasten van de aanpassingen bedragen in totaal € 9,5 mln. incl btw. Hiervan komt € 7,15 miljoen voor rekening van GGD (€ 4,35 mln) en VrZW (€ 2,80 mln). En € 2,35 mln. is voor rekening van de verhuurder (gemeente Zaanstad). Deze aanpassingen betreffen hoofdzakelijk bouwkundige aanpassingen aan het 20 jaar oude gebouw, zoals het vergroten van vloervelden, het aanpassen trappenhuis, het toevoegen van een noodzakelijke extra lift, herindeling van de vloeren.

Voor de huur van gebouwdeel A wordt uitgegaan de huidige huurprijs (gebruiksvergoeding) van de VrZW voor haar aandeel in de m2 (39%) en voor de GGD wordt uitgegaan van een marktconforme huurprijs (conform de betaalde huurprijs voor de COVID organisatie) voor haar aandeel in de m2 (61%)

De totale gevraagde extra bijdrage van gemeenten aan de exploitatie van beide organisaties samen is jaarlijks vanaf 2026 ruim € 800.000 in het gezamenlijke scenario. Dat is jaarlijks ca € 0,5 miljoen minder dan het daarop volgende scenario, waarin de GGD-ZW elders gaat huren en VrZW een in de huidige situatie blijft gehuisvest op het Prins Bernhardplein.

Hoe gaan we verder?

Na afronding van de zienswijze procedure van de gemeenteraden kunnen beide organisaties verder met het voorbereiden van de verbouwing (in samenwerking met de gemeente Zaanstad als verhuurder) van het gebouw aan het Prins Bernhardplein 112. Het uiteindelijke doel is het samen realiseren van een nieuw werkplekconcept. Vanaf 2025 bundelen wij daar onze krachten en zorgen we, samen met onze partners, voor een nog veiligere en gezondere regio Zaanstreek-Waterland. Nu en in de toekomst.

Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland

GGD Zaanstreek-Waterland

INHOUDSOPGAVE

MANAGEMENTSAMENVATTING 2

1. **INLEIDING** 4
2. **AANLEIDING: WAAROM SAMENWONEN OP HET PRINS BERNHARDPLEIN** 5
3. **CONTEXT: EERDERE BESLUITVORMING GGD EN VrZW** 6
4. **TOELICHTING PLAN SAMEN STERKER** 7
5. **FINANCIËLE GEVOLGEN PLAN SAMEN STERKER VOOR VrZW EN DE GGD** 10
6. **GEVOLGEN PLAN SAMEN STERKER VOOR DE VERHUURDER** 12
7. **RISICOANALYSE SAMEN STERKER** 13
8. **ALTERNATIEVE SCENARIO'S VOOR DE GGD** 14
9. **ALTERNATIEVE SCENARIO'S VOOR VrZW** 16
10. **CONCLUSIES** 18
11. **VERVOLGSTAPPEN** 19
12. **BIJLAGE A:** Uitgangspunten voor gebouwaanpassing en investeringslasten 20
13. **BIJLAGE B:** **voorlopige** planning uitvoering plan samen sterker 20

Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland

GGD Zaanstreek-Waterland

3. CONTEXT: ACHTERGROND EN EERDERE BESLUITVORMING GGD EN VRZW

ACHTERGROND GGD HUISVESTING

De GGD heeft eind 2019 een renovatie onderzocht van het huidige gebouw, locatie Vurehout 2 in Zaandam. De locatie is in eigendom van de GGD. Het onderzoek wees uit dat renovatie ca. € 7,8 miljoen incl. btw vraagt (prijspeil 2020). Een besluit over deze renovatie werd uitgesteld wegens de coronapandemie.

In 2021 zijn, op verzoek van het Dagelijks Bestuur, diverse alternatieven door de GGD onderzocht. De opties varieerden van sloop en nieuwbouw op Vurehout 2 tot huur op een alternatieve locatie waarbij de GGD als organisatie in zijn geheel opnieuw werd gehuisvest. Bij de behandeling van deze opties heeft het Dagelijks Bestuur aangegeven graag een scenario te zien uitgewerkt waarbij de kantoor- en publieksfunctie van de GGD gescheiden zijn gehuisvest. Dat heeft geleid tot een eerste onderzoek met de veiligheidsregio voor het huisvesten van de kantoorfunctie van de GGD op het Prins Bernhardplein.

ACHTERGROND VRZW HUISVESTING

Het huidige gebouw van VrZW aan het Prins Bernhardplein te Zaandam is bijna 20 jaar oud. Het gebouw is inefficiënt ingedeeld door de grote hoeveelheid verkeersruimte met trappen en gangen en voldoet niet aan een op samenwerking gerichte werkomgeving die past bij wat voor soort organisatie VrZW is en wil zijn. Ook werken medewerkers sinds Corona veel meer thuis, waardoor de VrZW met minder kantoorruimte toe kan. Het soort werkzaamheden op kantoor verandert naar meer samenwerken en ontmoeten. Als netwerkorganisatie is dit samenwerken niet alleen intern, maar ook met partners. Dat vraagt om een ander werkplekconcept en een andere kantooromgeving.

EERDERE BESLUITVORMING GGD EN VRZW

Algemeen Bestuursvergadering van 9 en 15 december 2022
Onderzoek door Workwire heeft uitgewezen dat het gezamenlijk gebruikmaken van het gebouw aan het Prins Bernhardplein 112 met een flexibele inrichting en hybride manier van werken haalbaar is.
In december is tevens een eerste ruwe inschatting gemaakt van de benodigde investering. Het Algemeen Bestuur stemde in met de ingeslagen route van beide organisaties. Beide directeuren is gevraagd om de gezamenlijke huisvesting verder te verkennen en uit te werken.

Algemeen Bestuursvergadering van 30 en 31 maart 2023
VrZW en de GGD laten weten door te groeien naar stevige, open netwerk-organisaties voor en met de gemeenten, partner- en samenwerkings-organisaties in de regio. In de bestuursvergaderingen van 30 en 31 maart gaven zij een update over het onderzoek naar gezamenlijke huisvesting.

Algemeen Bestuursvergadering van beide organisaties op 12 oktober 2023
In een gezamenlijke AB vergadering hebben de besturen van beide organisaties ingestemd met het ter zienswijze brengen van de business case en bijbehorende 1e begrotingswijziging (vwb de GGD) en de kredietaanvraag (vwb VrZW) aan de gemeenteraden.

1. INLEIDING

Voor u ligt de businesscase voor de gezamenlijke huisvesting van GGD Zaanstreek-Waterland (de GGD) en Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland (VrZW). Deze businesscase geeft u inzicht in kwantitatieve aspecten zoals de investerings- en exploitatiekosten én opbrengsten. Ook is er aandacht voor meer kwalitatieve aspecten van de gezamenlijke huisvesting.

De businesscase is een product van een gezamenlijke voorbereiding tussen de beide organisaties en bestaat uit een gezamenlijk onderdeel (samenwonen op Prins Bernhardplein 112) en uit individuele onderdelen die de GGD of VrZW betreffen. Om eenduidig en transparant te zijn treft u in deze gezamenlijke rapportage de totale businesscase aan vanuit beide perspectieven.

In deze businesscase wordt u, als gemeenteraad van onze deelnemende gemeenten, meegenomen in de effecten op de begroting van beide organisaties.

In deze businesscase wordt u het plan 'Samen Sterker' voorgelegd, waarbij de kantoorfuncties van de GGD en VrZW op het Prins Bernhardplein gaan plaatsvinden en de huisvesting van de publieksfunctie voor de GGD in de Saentoren in het stationsgebied komt.

Daarnaast zijn twee alternatieven opgenomen voor de GGD; nl. de renovatie van het huidige pand aan Vurehout 2 en de huur van een aparte, alternatieve locatie voor de gehele GGD (zowel voor de publiek- als kantoorfunctie) in de Saentoren. Bij beide alternatieven blijft VrZW op het Prins Bernhardplein 112 en wordt de kantoorruimte aldaar gemoderniseerd, danwel is het alternatief voor VrZW om geen (kleinere) verbouwing uit te voeren. Op sheet 13 t/m 17 van dit document zijn al deze alternatieven nader financieel uitgewerkt en naast elkaar gezet.



Gebouw Prins Bernhardplein 112 te Zaandam

2. AANLEIDING: WAAROM SAMEN WONEN OP HET PRINS BERNHARDPLEIN?

Al sinds 2019 onderzoekt de GGD meerdere opties voor haar huisvesting als gevolg van het niet meer voldoen van Vurehout 2 aan (wettelijke) vereisten. Ook de VrZW onderzoekt al enige tijd de mogelijkheden voor het renoveren van haar huidige huisvesting om weer te voldoen aan de eisen van deze tijd.

Sinds 2021 zijn we ook als organisaties met elkaar in gesprek over onze manier van werken in de toekomst. We ontwikkelen 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 op een andere manier gingen kijken naar de manier waarop en waar onze medewerkers (samen)werken.

Ook de buitenwereld kijkt inmiddels anders naar ons. We treden meer op de voorgrond en worden steeds meer gezien als autoriteit in ons werkveld.
Dit alles leidt tot het plan om samen te gaan wonen op de locatie Prins Bernhardplein 112. Dit maakt ons samen sterker en is een logische stap in onze ontwikkeling, omdat VrZW en GGD veel overeenkomsten hebben:

- Beide zijn Gemeenschappelijke Regeling van dezelfde gemeenten in onze regio.
- Beide zijn gehuisvest in kantoren die niet meer voldoen aan huidige (soms wettelijke) eisen. Bijvoorbeeld op gebied van energieverbruik en een gezonde werkomgeving.
- Beide organisaties hebben inmiddels het hybride werken doorgevoerd. Dit draagt bij aan duurzaamheid (minder reisbewegingen), vitaliteit en keuzevrijheid van medewerkers en maakt ons als werkgever aantrekkelijk. Dit heeft ook tot gevolg dat er minder oppervlakte aan kantoor noodzakelijk is.
- Sinds het vertrek van de meldkamer VrZW van het Prins Bernhardplein naar Haarlem is er extra ruimte beschikbaar op de 6e en 7e verdieping.

Onderzoeken wijzen op verminderde bezetting door het hybride werken en een ander gebruik van het kantoor. Ook blijkt met een aanpassing en efficiënter gebruiken van de ruimte dat beide organisaties goed samen in het pand passen. Als we het plan realiseren draagt het daarnaast bij aan verschillende doelstellingen:

- In deze veranderende wereld willen we een open, eigentijdse, transparante en toekomstgerichte organisatie zijn. Duurzame organisaties die zich inzetten voor het welzijn van haar medewerkers waarin iedereen zich kan herkennen.
- Als we samenwonen kunnen we elkaar kwalitatief versterken op sommige onderdelen in de bedrijfsvoering, met name daar waar sprake is van kwetsbare georganiseerde functies.
- Gezien de woningbouwopgave wil gemeente Zaanstad de huidige locatie van de GGD een woonbestemming geven. In dit plan verlaat de GGD de locatie Vurehout.

Samen wonen aan het Prins Bernhardplein is verstandig voor onze organisaties en voor de gemeenten in onze regio. Het brengt ons verder op gebied van strategie en dienstverdeling, aantrekkelijk werkgeverschap. Daarnaast draagt het samen wonen positief bij aan de exploitatielasten van beide organisaties. Het samenwonen bespaart, ten opzichte van de alternatieve scenario's, tussen de € 0,2 en € 0,7 miljoen aan kosten per jaar. Eventuele verdere voordelen op het gebied van bedrijfsvoering zijn in deze business case niet onderzocht en maken onderdeel uit van de verkenning samenwerking tussen VrZW en GGD ZW.

4. TOELICHTING PLAN SAMEN STERKER

Deze businesscase betreft uitsluitend het samenwonen van de hoofdkantoren VrZW en GGD op het Prins Bernhardplein in Zaandam. Medewerkers van beide organisaties werken daarbij in toenemende mate hybride. Zij kunnen, naast thuis en op de hoofdlocatie aan het Prins Bernhardplein 112 in Zaandam, op diverse andere locaties werken in de regio. Op deze manier werken onze medewerkers in én voor de gehele regio.

In onderstaand overzicht zijn onze verschillende locaties in kaart gebracht.

VrZW

Hoofdkantoor Zaandam:
Samenwerken en ontmoeten, met uiteraard ook de mogelijkheid om individueel te kunnen werken.

3 andere (kantoor)locaties:
Werken, aanlanden overleggen of voor het ontmoeten van collega's en externen.

19 andere brandweerposten (totaal 23 posten):
Een aantal geschikt (maken) voor incidenteel werken.



GGD

Hoofdkantoor Zaandam:
Samenwerken, individueel werken en ontmoeten;
Veilig Thuis.

Stationsgebied Zaandam:
Publieksfunctie Centrum voor Jeugd & Gezin

15 andere posten in de regio:
Centrum voor Jeugd & Gezin en Centrum Jong. Een aantal is geschikt voor incidenteel werken.

HET WERKPLEKCONCEPT

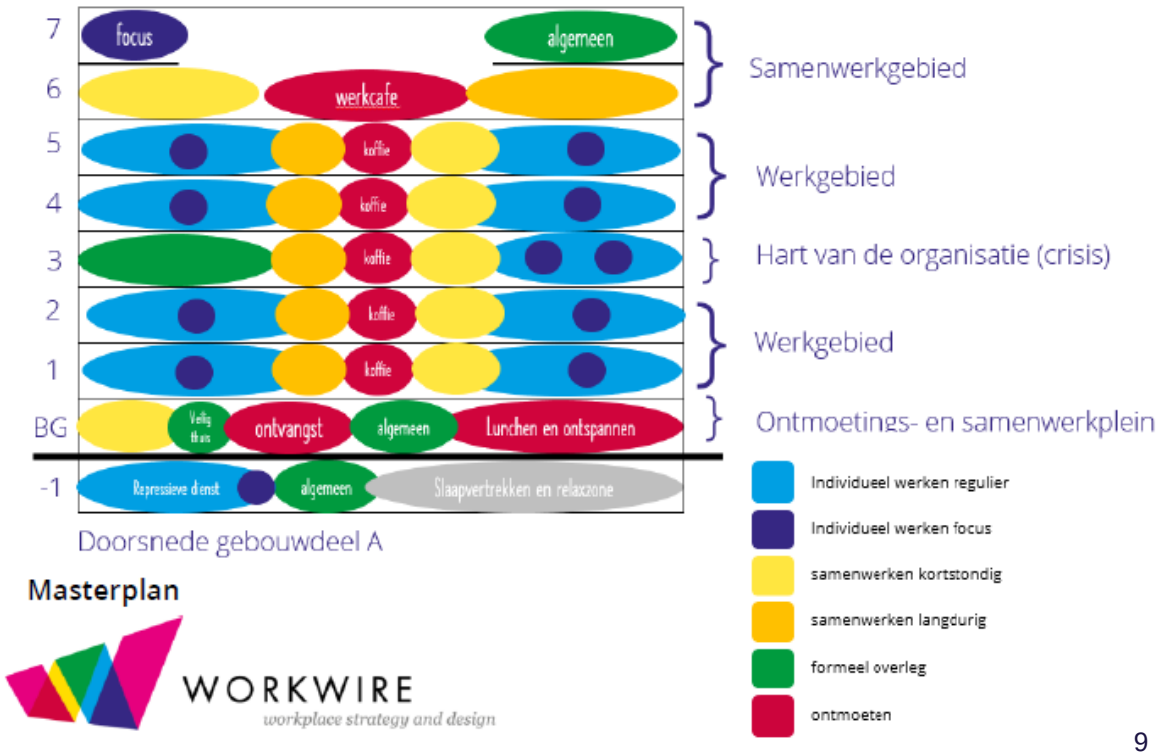
Het plan 'Samen Sterker' gaat uit van de situatie dat alle functies van de GGD die nu op de locatie Vurehout 2 gehuisvest zijn, verhuizen naar de locatie Prins Bernhardplein 112. Uitzondering hierop is het Centrum Jeugd en Gezin en de polikliniek Infectieziekten, deze publieksfunctie zal in het Stationsgebied blijven. De Ondernemingsraden van zowel VrZW als de GGD zijn zorgvuldig meegenomen in de planvorming en worden ook in de toekomst betrokken..

De organisaties werken in de nieuwe situatie volgens een "Activiteit Gerelateerd" werkplekconcept en kunnen werkplekken en faciliteiten delen waar dit kan, en doen dit apart waar het nodig is.
Het Visueel Plan van Eisen met toelichting en onderliggende uitgangspunten beschrijft dit werkplekconcept en de uitwerking op locatie.

Kenmerken van het plan zijn:

- 'Samen Sterker' biedt plaats aan 160 medewerkers van VrZW en aan 243 medewerkers van GGD. Dit is inclusief een lichte groei van beide organisaties.
- Het plan zorgt voor een toekomstbestendige werkomgeving: actueel, efficiënt en transparant. Het stimuleert en faciliteert ontmoeten, samenwerken en geconcentreerd (online) werken voor alle medewerkers en voor onze partners die er af en toe willen werken voor en na een afspraak.
- Er zijn in totaal minimaal 258 bureauwerkplekken nodig. Dit betekent een flexfactor van 0,65 werkplek per medewerker. Er zijn in het plan 269 bureau werkplekken gerealiseerd en diverse overige plekken voor samenwerken, overleg en andere activiteiten.
- De organisaties hebben gedeeld gebruik van enkele gemeenschappelijke (kantoor)functies (bijv werkcafé, vergaderruimtes).
- Het plan bevat enkele publieksfuncties, deze zijn t.b.v. GGD team Veilig Thuis.
- Het plan houdt rekening met de op handen zijnde aanpassingen voor de realisatie van een 24-uursdienst voor de Brandweer ZW op deze locatie en met gelijkblijvende ruimtebehoefte van medehuurder trainingscentrum G4S.
- Tijdens een crisis worden bestaande ruimtes voor algemeen gebruik in het gebouw vrijgemaakt voor betrokkenen. De benodigde faciliteiten zijn aanwezig.
- Gemeente verhuurt verdieping 6 en 7 niet (of alleen tijdelijk) na afloop van de tijdelijke huurperiode GGD per sept. 2023, zodat gebruik van het gehele gebouw mogelijk is.

- Een schets van de vloerindeling van het nieuwe werkplekconcept:



Doorsnede gebouwdeel A

Masterplan

WORKWIRE
workplace strategy and design

Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland

GGD Zaanstreek-Waterland

5. FINANCIËLE GEVOLGEN PLAN SAMEN STERKER VOOR VRZW EN DE GGD ZW (1/2)

In het overzicht zijn de financiële gevolgen per gemeente van het plan 'Samen Sterker' weergegeven voor zowel VrZW als GGD afzonderlijk als voor beide organisaties samen.
Het plan betekent voor de GGD dat er twee gebouwen zijn in plaats van één op Vurehout 2:

- de faciliteiten voor de kantoorfunctie aan de locatie Prins Bernhardplein 112 met VrZW;
- de faciliteiten voor de publieksfuncties op een alternatieve locatie in het stationsgebied van Zaandam, de Saentoren.

In Bijlage A zijn de uitgangspunten voor de gebouwaanpassingen en exploitatielasten opgenomen.

De investeringslasten van de aanpassingen bedragen in totaal € 9,5 miljoen incl btw. Hiervan komt € 7,15 miljoen voor rekening van de GGD plus VrZW samen 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).
De investeringen leiden tot gemiddeld € 0,7 mln kapitaallasten per jaar over de periode 2025-2044 w.v. € 0,45 mln GGD, € 0,26 mln VrZW. De totale exploitatielasten bedragen dan gemiddeld € 2,6 mln per jaar over de periode 2025-2044, w.v. € 1,9 mln GGD, € 0,75 mln VrZW.

Tegenover deze lasten staan ook de huidige begrotingen van beide organisaties; gemiddeld € 1,9 miljoen per jaar over de periode 2025-2044.

De structurele extra lasten (kapitaallasten + exploitatielasten – huidige begroting) voor gemeenten voor onze beide organisaties bedragen vanaf 2026 afgerond € 0,8 miljoen.

Door middel van dit plan kan de verkoop van Vurehout 2 worden ingebracht ter dekking van de investeringslasten. De netto opbrengstwaarde (verkoopprijs minus boekwaarde van het pand) is incidenteel opgenomen in de Buca en hiermee ontstaat in 2025 een positief exploitatie effect. Aanvullend wordt op een kostenefficiënte manier omgegaan met de herhuisvesting van de publieksfuncties van de GGD. Bij directe huisvesting van de publieksfuncties in de SaenToren (en niet tijdelijk elders onder brengen en weer terug te verhuizen naar nieuwbouw op Vurehout 2) worden kosten uitgespaard voor verhuizing en inrichting (resp. € 0,1 en 0,2 mln). Het samenwonen van beide organisaties op 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 € 0,5 (variant GGD renoveert Vurehout 2) tot maximaal € 0,7 mln (GGD huurt SaenToren).

Zie volgende pagina's voor de vertaling van bovenstaande in financiële tabellen.

5. FINANCIËLE GEVOLGEN PLAN SAMEN STERKER VOOR VRZW EN DE GGD ZW

Extra lasten per gemeente / GGD		2024	2025	2026	2027	2028
Kapitaallasten agv investeringen		€ 89.782	€ 605.101	€ 458.065	€ 445.350	€ 432.636
Exploitatielasten		€ 224.243	€ 1.092.929	€ 958.128	€ 1.013.663	€ 1.072.302
-/- huidige begroting + verkoop VH		€ -	€ -2.213.145	€ -439.980	€ -491.957	€ -503.591
Totaal extra lasten SamenSterker		**€ 314.025**	**€ -515.114**	**€ 976.212**	**€ 967.056**	**€ 1.001.346**
	# 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

In deze 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.

Extra lasten per gemeente / VrZW		2024	2025	2026	2027	2028
Kapitaallasten agv investeringen		€ 55.484	€ 372.063	€ 260.564	€ 253.064	€ 245.564
Exploitatielasten		€ 273.074	€ 562.805	€ 450.334	€ 476.092	€ 503.343
-/- huidige begroting*		€ -328.558	€ -831.387	€ -809.438	€ -855.454	€ -904.138
Totaal extra lasten SamenSterker		**€ -**	**€ 125.481**	**€ -98.540**	**€ -126.298**	**€ -155.231**
	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

* Is incl. inzet reserve huisvesting (2024 / 2025)

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
Totaal extra lasten SamenSterker	**€ 314.025**	**€ -389.633**	**€ 877.673**	**€ 840.758**	**€ 846.115**
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
Zaanstad	€ 144.818	€ -179.594	€ 404.682	€ 387.638	€ 390.087
Totaal	€ 314.025	€ -389.633	€ 877.673	€ 840.758	€ 846.115
Extra bijdrage Zaanstad ivm CJG	€ -	€ 164.123	€ 146.076	€ 155.220	€ 163.074
Totaal Zaanstad	€ 144.818	€ -15.471	€ 550.758	€ 542.858	€ 553.161

6. GEVOLGEN PLAN SAMEN STERKER VOOR DE VERHUURDER

Naast gevolgen voor de GGD en VrZW zijn er gevolgen voor de verhuurder locatie Prins Bernhardplein 112, gemeente Zaanstad.

Op basis van de gestelde uitgangspunten en ingrepen betekent de uitvoering van het plan voor de verhuurder onder meer het volgende:



- Het gezamenlijk organiseren van het verbouwproject met de GGD, VrZW en huurder G4S.
- Er is sprake van een herziening van de meerjarenonderhoudsplanning van gebouwonderdelen van de locatie die het einde van de levensduur naderen in lijn met deze verbouwopgave.
- Er worden budgetten voor kantoorinrichting (o.a. vloerbedekking) vanuit de gemeente Zaanstad overgedragen naar VrZW.
- De investeringslasten van de aanpassingen bedragen in totaal € 9,5 miljoen incl btw. Hiervan komt € 2,35 miljoen voor rekening van de verhuurder (gemeente Zaanstad).
- Een deel van investeringen die voor rekening van verhuurder zijn opgenomen in de deze businesscase (bijv. vervanging lift en technische installatie), komt enkele jaren eerder dan de einde economische levensduur.
- De verhuurder krijgt de zekerheid van een langdurige verhuurperiode t/m 2044, voor het pand Prins Bernhardplein 112.
- Voor de huur van gebouwdeel A wordt uitgegaan de huidige huurprijs (gebruiksvergoeding) van VrZW voor haar aandeel in de m2 (39%) en voor de GGD wordt uitgegaan van een marktconforme huurprijs voor haar aandeel in de m2 (61%)
- De verhuurder zet de 6de en 7de etage alleen tijdelijk te huur tot aan start verbouwing van die etages. Voor de periode vanaf verbouwing is een vergoeding voor huurderving overeengekomen, die is in deze businesscase verwerkt.
- De gemeente Zaanstad kiest in deze business case ook voor het scenario 'minste meer'. Zie hiervoor ook pagina 21

7. RISICO ANALYSE SAMEN STERKER

Het plan Samen Sterker en bijbehorende businesscase brengt diverse risico's met zich mee.

Beide organisaties stellen voor bij de uitvoering van het plan Samen Sterker een betrouwbaar instrumentarium in te zetten om de risicomitigatie tijdens het project continu te borgen en tijdig bijsturing op bestuurlijk niveau mogelijk te maken.

In deze tijd van oplopende bouwkosten en stijgende rente, kunnen er tegenvallers optreden. Zie onderstaand punten 3, 4 en 5. Eventueel aanvullende besluitvorming kan daardoor nodig zijn.

De vijf belangrijkste risico's en beheers aspecten zijn:

1. Akkoord van de gemeenteraden op extra investering/businesscase blijft uit. Hierdoor kan het beoogde samenwonen van VrZW en de GGD niet doorgaan.
   Maatregel: De noodzaak van deze keuze benadrukken aan de raden door goed toe te lichten dat de alternatieve individuele scenario's meer lasten met zich meebrengen tegen lagere kwaliteit en dat 'niets doen' qua huisvesting geen optie is.

2. Zaanstad kan als eigenaar niet mee (vanwege capaciteit) in de planning voor de uitwerking en realisatie van de gebouwaanpassingen.
   Maatregel: Voorafgaand aan besluitvorming kaderbrief wordt de projectaanpak met Zaanstad vastgelegd.

3. Investeringskosten blijken bij aanbesteding hoger dan nu in de businesscase zijn geraamd (tegenvallende aanbesteding).
   Maatregel: Als onderdeel van de ontwerpfase worden de investeringsraming geactualiseerd en zo nodig wordt (via besluitvorming) het budget en/of kwaliteitsniveau van het plan herzien.

4. De verwachte gebouw gebonden exploitatiekosten vallen hoger uit dan nu in de businesscase zijn geraamd.
   Maatregel: Herijken van exploitatiekosten is onderdeel van de volgende fase (de ontwerpfase) zodat voorafgaand aan de realisatie zo nodig opnieuw over het exploitatie effect besloten kan worden. Tevens tijdens de ontwerpfase met eigenaar kijken naar energiebesparende maatregelen.

5. De in de businesscase gehanteerde aannames (denk aan rentekosten 4%, jaarlijkse indexatie lasten 5,8 % en huurprijs voor de GGD) blijken niet juist.
   Maatregel: Het budget van het plan herzien.
   In raming in de businesscase is rekening gehouden met een percentage voor onvoorziene kosten van 15%.

8. ALTERNATIEVE SCENARIO'S VOOR DE GGD (2/2)

Alternatief scenario de GGD 2: Huren kantoorlocatie elders – casus Saen Toren

De huidige locatie van de GGD, locatie Vurenhout 2 in Zaandam, heeft de GGD in eigendom. Een 2e alternatief voor het Samen Sterker plan op het Prins Bernhardplein 112 is het huren van een kantoorlocatie elders.

Een van de alternatieven in het stationsgebied, waar zowel de kantoor- als publieksfunctie van de GGD naar toe kunnen verhuizen, is de Saen Toren.

De totale extra exploitatielasten voor gemeenten bedragen vanaf 2026 afgerond € 1,2 miljoen. In de jaren er na lopen de lasten, agv prijsindexaties, op. In 2024 is sprake van incidentele kosten voor de verhuizing. In 2025 is sprake van een eenmalige positieve exploitatie door de verkoop van Vurehout 2.

Het voordeel van dit scenario voor de GGD is, dat de kantoor- en publieksfunctie bijeen blijven. Er zijn in dit scenario kosten voor huur en kosten voor aanpassingen voor het specifieke gebruik voor de GGD. Deze kosten zijn in naastgelegen overzicht weergegeven.

Ook dit alternatieve scenario is een beleidsarm alternatief ten opzichte van het voorliggend plan Samen Sterker met VrZW. Voordelen van het plan Samen Sterker worden niet verzilverd, zoals de gezamenlijke slagkracht en wendbaarheid in crisissituaties en een efficiëntere bedrijfsvoering. De GGD en VrZW blijven ieder op een eigen locatie in Zaandam.

Extra lasten per gemeente						
		2024	2025	2026	2027	2028
Kapitaallasten agv investeringen		€ 10.235	€ 78.960	€ 76.961	€ 74.962	€ 72.963
Exploitatielasten		€ 198.497	€ 1.771.355	€ 1.628.803	€ 1.723.053	€ 1.822.772
-/- huidige begroting + verkoop VH		€ -	€ -2.213.145	€ -489.058	€ -491.957	€ -503.591
Totaal extra lasten Huur SaenToren		**€ 208.732**	**€ -362.830**	**€ 1.216.707**	**€ 1.306.057**	**€ 1.392.144**
	# Inwoners					
Edam-Volendam	36.471	€ 22.338	€ -38.829	€ 130.207	€ 139.769	€ 148.981
Landsmeer	11.560	€ 7.080	€ -12.307	€ 41.271	€ 44.302	€ 47.222
Oostzaan	9.639	€ 5.904	€ -10.262	€ 34.413	€ 36.940	€ 39.375
Purmerend	92.240	€ 56.495	€ -98.203	€ 329.310	€ 353.494	€ 376.794
Waterland	17.343	€ 10.622	€ -18.464	€ 61.917	€ 66.464	€ 70.845
Wormerland	16.381	€ 10.033	€ -17.440	€ 58.483	€ 62.777	€ 66.915
Zaanstad	157.166	€ 96.261	€ -167.326	€ 561.106	€ 602.312	€ 642.012
	340.800	€ 208.732	€ -362.830	€ 1.216.707	€ 1.306.057	€ 1.392.144
Extra bijdrage Zaanstad ivm CJG		€ 1.881	€ 168.925	€ 150.752	€ 160.412	€ 168.893
Totaal Zaanstad		€ 98.141	€ 1.600	€ 711.858	€ 762.724	€ 810.904

8. ALTERNATIEVE SCENARIO'S VOOR DE GGD (1/2)

Alternatief scenario de GGD 1: Renoveren van locatie Vurehout

De huidige locatie van de GGD, locatie Vurenhout 2 in Zaandam, heeft de GGD in eigendom.

Het renoveren van deze locatie nabij het station is een zeer kostbaar scenario, vanwege de bouwkundige staat van het gebouw en de huidige wet- en regelgeving.
Om het gebouw hier aan te laten voldoen is een investering van € 8,9 miljoen incl. btw benodigd.

De totale extra exploitatielasten voor gemeenten bedragen vanaf 2027 afgerond € 1,5 miljoen. In de jaren er na lopen de lasten, agv prijsindexaties, op. In 2024, 2025 en 2026 is sprake van een incidenteel hogere exploitatie door incidentele kosten (projectleiding, alternatieve huisvesting gedurende renovatie etc.).

Naast het financiële aspect is dit scenario een beleidsarm alternatief ten opzichte van het voorliggend plan Samen Sterker met VrZW. Voordelen van het plan Samen Sterker worden niet verzilverd in dit scenario, zoals de gezamenlijke slagkracht en wendbaarheid in crisissituaties en een minder kwetsbare bedrijfsvoering.

Ook realiseert dit scenario minder maatschappelijke waarde: door renovatie van Vurehout komt er geen extra woonruimte beschikbaar op deze locatie.

Extra lasten per gemeente						
		2024	2025	2026	2027	2028
Kapitaallasten agv investeringen		€ -	€ 916.210	€ 895.100	€ 873.990	€ 852.880
Exploitatielasten		€ 911.707	€ 1.716.823	€ 1.472.912	€ 945.835	€ 1.010.888
-/- huidige begroting		€ -	€ -259.588	€ -267.329	€ -275.301	€ -291.269
Totaal extra lasten Renovatie VH 2		**€ 911.707**	**€ 2.373.445**	**€ 2.100.683**	**€ 1.544.524**	**€ 1.572.500**
	# Inwoners					
Edam-Volendam	36.471	€ 97.567	€ 253.996	€ 224.806	€ 165.289	€ 168.282
Landsmeer	11.560	€ 30.925	€ 80.508	€ 71.256	€ 52.391	€ 53.339
Oostzaan	9.639	€ 25.786	€ 67.129	€ 59.415	€ 43.684	€ 44.476
Purmerend	92.240	€ 246.760	€ 642.390	€ 568.565	€ 418.037	€ 425.609
Waterland	17.343	€ 46.396	€ 120.782	€ 106.902	€ 78.599	€ 80.023
Wormerland	16.381	€ 43.822	€ 114.083	€ 100.972	€ 74.240	€ 75.584
Zaanstad	157.166	€ 420.450	€ 1.094.557	€ 968.768	€ 712.285	€ 725.186
	340.800	€ 911.707	€ 2.373.445	€ 2.100.683	€ 1.544.524	€ 1.572.500
Extra bijdrage Zaanstad ivm CJG		€ 150.869	€ 374.888	€ 329.208	€ 236.615	€ 240.144
Totaal Zaanstad		€ 571.319	€ 1.469.445	€ 1.297.975	€ 948.900	€ 965.330

9. ALTERNATIEF SCENARIO VOOR VRZW (1/2)

Alternatief scenario: zelfstandig op het Prins Bernhardplein 112 zonder verbouwing/aanpassingen

Als de GGD niet verhuist naar het Prins Bernhardplein 112 en het plan Samen Sterker niet wordt uitgevoerd, blijft VrZW samen met de huidige medegebruiker G4S op deze locatie. Gezien het nog lopende huurcontract (voor verdieping 0-5), huurt VrZW nog t/m 2035 meer m2 dan strikt noodzakelijk is sinds het deels thuiswerken de norm is.

In dit scenario is er onzekerheid over een nieuwe huurder voor de overige verdiepingen die per augustus 2023 beschikbaar zijn gekomen, de 6e en 7e verdieping.

Voor VrZW is dit een beleidsarm alternatief ten opzichte van het voorliggend plan Samen Sterker met de GGD. Voordelen van het plan 'Samen Sterker' worden niet verzilverd, zoals de gezamenlijke slagkracht en wendbaarheid in crisissituaties en een minder kwetsbare bedrijfsvoering.

9. ALTERNATIEF SCENARIO VOOR VRZW (2/2)

Alternatief scenario: zelfstandig op het Prins Bernhardplein 112 mét verbouwing

Als de GGD niet verhuist naar het Prins Bernhardplein 112 en het plan Samen Sterker niet wordt uitgevoerd, blijft VrZW samen met de huidige medegebruiker G4S op deze locatie. Gezien het nog lopende huurcontract (voor verdieping 0-5), huurt VrZW nog t/m 2035 meer m2 dan strikt noodzakelijk is sinds het deels thuiswerken de norm is.

Bij het zelfstandig blijven van VrZW op deze locatie is het noodzakelijk het gebouw te moderniseren. Deze ingrepen en kosten zijn minder dan bij het plan 'Samen Sterker', maar zijn nog steeds zeer substantieel en kunnen niet worden gedeeld met de GGD.

Bij de berekening van dit scenario is uitgegaan van een implementatie van het werkplekconcept van Workwire in de ruimtes die VrZW op dit moment op het Prins Bernhardplein gebruikt en huurt (verdiepingen 0-5). De investeringslasten voor dit alternatieve scenario zijn afgeleid van het plan bij 'Samen Sterker'. De verwachte investeringslasten bedragen € 8,63 mln. incl. btw. De minderkosten t.o.v. 'Samen Sterker' ontstaan met name door lagere inrichtingskosten van de 6e en 7e verdieping. De investeringen in bouwkundige aanpassingen zijn nagenoeg gelijk.

Van de totale investeringskosten komt € 6,29 mln. voor rekening van VrZW en € 2,34 mln. voor rekening van de verhuurder (gemeente Zaanstad). De investeringen leiden bij VrZW tot hogere kapitaallasten van € 0,69 mln. Voor de overige exploitatiekosten is er van uitgegaan dat deze gelijk zijn aan de huidige exploitatiekosten van het gebouw. De aanpassingen resulteren daarmee in een hogere bijdrage voor gemeenten ter hoogte van € 0,69 miljoen.

Gelijk aan het plan bij 'Samen Sterker' is rekening gehouden met een investering in een tweede lift. Als deze achterwege gelaten zou worden, scheelt dit € 0,27 mln. aan investeringslasten VrZW (lagere kap. lasten ca. € 24.000).

In dit scenario is er onzekerheid over een nieuwe huurder voor de 6e en 7e verdiepingen die per augustus 2023 beschikbaar zijn gekomen.

Voor VrZW is dit een beleidsarm alternatief ten opzichte van het voorliggend plan Samen Sterker met de GGD. Voordelen van het plan 'Samen Sterker' worden niet verzilverd, zoals de gezamenlijke slagkracht en wendbaarheid in crisissituaties en een minder kwetsbare bedrijfsvoering.

Extra lasten per gemeente / VrZW						
		2024	2025	2026	2027	2028
Kapitaallasten agv investeringen		€ 55.484	€ 372.063	€ 260.564	€ 253.064	€ 245.564
Exploitatielasten		€ 273.074	€ 562.805	€ 450.334	€ 476.092	€ 503.343
-/- huidige begroting*		€ -328.558	€ -831.387	€ -809.438	€ -855.454	€ -904.138
Totaal extra lasten SamenSterker		**€ -**	**€ 125.481**	**€ -98.540**	**€ -126.298**	**€ -155.231**
	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

* Is incl. inzet reserve huisvesting (2024 / 2025)

10. CONCLUSIES (1/2)

Op basis van deze businesscase concluderen wij dat het plan 'Samen Sterker' aan het Prins Bernhardplein de GGD en VrZW in de volle breedte meer oplevert en ook voor de regio het meest gunstige is. Het is het scenario dat het meest oplevert op gebied van strategie en aantrekkelijk werkgeverschap en het minst belastend is vanuit financieel oogpunt.

Financieel

Het financieel perspectief wijst uit dat gezamenlijke huisvesting van de kantoorfunctie GGD en VrZW de minst dure optie is. De totale bijdrage van gemeenten aan de exploitatie van beide organisaties is in het gezamenlijke scenario jaarlijks € 0,5 miljoen goedkoper dan het meest voordelige alternatief.

Scenario 'Samen Sterker'; de kosten daarvan bedragen vanaf 2027 € 0,8 miljoen per jaar extra

Scenario GGD renoveert Vurehout en VrZW blijft, met aanpassingen, op PBP (kolom 1):
Dit kost vanaf 2027 € 2,2 miljoen per jaar extra

Scenario GGD renoveert Vurehout en VrZW blijft, zonder aanpassing, op PBP (kolom 2):
Dit kost vanaf 2027 € 1,5 miljoen per jaar extra

Scenario GGD huurt Saentoren en VrZW blijft, met aanpassingen, op PBP (kolom 1):
Dit kost vanaf 2027 € 1,9 miljoen per jaar extra

Scenario GGD huurt Saentoren en VrZW blijft, zonder aanpassingen, op PBP (kolom 2):
Dit kost vanaf 2027 € 1,3 miljoen per jaar extra

Kolom 1:

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
Totaal extra lasten SamenSterker	**€ 314.025**	**€ -389.633**	**€ 877.673**	**€ 840.758**	**€ 846.115**
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
Zaanstad	€ 144.818	€ -179.594	€ 404.682	€ 387.638	€ 390.087
Totaal	€ 314.025	€ -389.633	€ 877.673	€ 840.758	€ 846.115
Extra bijdrage Zaanstad ivm CJG	€ -	€ 164.123	€ 146.076	€ 155.220	€ 163.074
Totaal Zaanstad	€ 144.818	€ -15.471	€ 550.758	€ 542.858	€ 553.161

Extra lasten per gemeente / TOTAAL

	2024	2025	2026	2027	2028
Kapitaallasten agv investeringen	€ 125.174	€ 1.593.669	€ 1.532.929	€ 1.494.200	€ 1.455.472
Exploitatielasten	#########	€ 2.619.584	€ 2.282.350	€ 1.801.289	€ 1.915.027
-/- huidige begroting	€ -372.491	€ -1.047.042	€ -1.076.767	€ -1.130.755	€ -1.195.407
Totaal extra lasten RENO VH + VrZW verbouwing PBP	**€ 911.707**	**€ 3.166.211**	**€ 2.738.512**	**€ 2.164.734**	**€ 2.175.091**
Edam-Volendam	€ 97.567	€ 336.048	€ 290.822	€ 229.480	€ 230.651
Landsmeer	€ 30.925	€ 105.955	€ 91.730	€ 72.299	€ 72.683
Oostzaan	€ 25.786	€ 87.979	€ 76.189	€ 59.996	€ 60.324
Purmerend	€ 246.760	€ 858.815	€ 742.692	€ 587.354	€ 590.116
Waterland	€ 46.396	€ 164.385	€ 141.982	€ 112.711	€ 113.166
Wormerland	€ 43.822	€ 152.294	€ 131.715	€ 104.134	€ 104.629
Zaanstad	€ 420.450	€ 1.460.735	€ 1.263.381	€ 998.760	€ 1.003.523
Totaal	€ 911.707	€ 3.166.211	€ 2.738.512	€ 2.164.734	€ 2.175.091
Extra bijdrage Zaanstad ivm CJG	€ 150.869	€ 374.888	€ 329.208	€ 236.615	€ 240.144
Totaal Zaanstad	€ 571.319	€ 1.835.624	€ 1.592.588	€ 1.235.375	€ 1.243.667

Extra lasten per gemeente / TOTAAL

	2024	2025	2026	2027	2028
Kapitaallasten agv investeringen	€ 135.409	€ 756.418	€ 714.789	€ 695.172	€ 675.554
Exploitatielasten	€ 445.814	€ 2.674.116	€ 2.438.241	€ 2.578.506	€ 2.726.911
-/- huidige begroting + verkoop VH	€ -372.491	€ -3.000.599	€ -1.298.496	€ -1.347.411	€ -1.407.730
Totaal extra lasten Huur SaenToren + VrZW verbouwing PBP	**€ 208.732**	**€ 429.936**	**€ 1.854.535**	**€ 1.926.267**	**€ 1.994.735**
Edam-Volendam	€ 22.338	€ 43.223	€ 196.222	€ 203.961	€ 211.350
Landsmeer	€ 7.080	€ 13.141	€ 61.745	€ 64.210	€ 66.565
Oostzaan	€ 5.904	€ 10.588	€ 51.188	€ 53.251	€ 55.223
Purmerend	€ 56.495	€ 118.223	€ 503.438	€ 522.811	€ 541.301
Waterland	€ 10.622	€ 25.138	€ 96.998	€ 100.576	€ 103.987
Wormerland	€ 10.033	€ 20.771	€ 89.226	€ 92.671	€ 95.960
Zaanstad	€ 96.261	€ 198.853	€ 855.719	€ 888.787	€ 920.349
Totaal	€ 208.732	€ 429.936	€ 1.854.535	€ 1.926.267	€ 1.994.735
Extra bijdrage Zaanstad ivm CJG	€ 1.881	€ 168.925	€ 150.752	€ 160.412	€ 168.893
Totaal Zaanstad	€ 98.141	€ 367.778	€ 1.006.471	€ 1.049.199	€ 1.089.241

Kolom 2:

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	€ -253.576	€ -3.119.514	€ -1.249.418	€ -1.347.411	€ -1.407.730
Totaal extra lasten SamenSterker	**€ 389.007**	**€ -464.615**	**€ 877.673**	**€ 840.758**	**€ 846.115**
Edam-Volendam	€ 41.366	€ -49.899	€ 94.271	€ 90.419	€ 91.093
Landsmeer	€ 13.059	€ -15.852	€ 29.950	€ 28.749	€ 28.983
Oostzaan	€ 10.854	€ -13.241	€ 25.019	€ 24.030	€ 24.239
Purmerend	€ 105.463	€ -125.633	€ 237.318	€ 227.262	€ 228.643
Waterland	€ 20.104	€ -23.436	€ 44.259	€ 42.266	€ 42.420
Wormerland	€ 18.708	€ -22.326	€ 42.173	€ 40.395	€ 40.649
Zaanstad	€ 179.452	€ -214.228	€ 404.682	€ 387.638	€ 390.087
Totaal	€ 389.007	€ -464.615	€ 877.673	€ 840.758	€ 846.115
Extra bijdrage Zaanstad ivm CJG	€ -	€ 164.123	€ 146.076	€ 155.220	€ 163.074
Totaal Zaanstad	€ 179.452	€ -50.105	€ 550.758	€ 542.858	€ 553.161

Extra lasten per gemeente / TOTAAL

	2024	2025	2026	2027	2028
Kapitaallasten agv investeringen	€ -	€ 916.210	€ 895.100	€ 873.990	€ 852.880
Exploitatielasten	€ 911.707	€ 1.716.823	€ 1.472.912	€ 945.835	€ 1.010.888
-/- huidige begroting + verkoop VH	€ -	€ -259.588	€ -267.329	€ -275.301	€ -291.269
Totaal extra lasten RENO VH + VrZW blijft as is	**€ 911.707**	**€ 2.373.445**	**€ 2.100.683**	**€ 1.544.524**	**€ 1.572.500**
Edam-Volendam	€ 97.567	€ 253.996	€ 224.806	€ 165.289	€ 168.282
Landsmeer	€ 30.925	€ 80.508	€ 71.256	€ 52.391	€ 53.339
Oostzaan	€ 25.786	€ 67.129	€ 59.415	€ 43.684	€ 44.476
Purmerend	€ 246.760	€ 642.390	€ 568.565	€ 418.037	€ 425.609
Waterland	€ 46.396	€ 120.782	€ 106.902	€ 78.599	€ 80.023
Wormerland	€ 43.822	€ 114.083	€ 100.972	€ 74.240	€ 75.584
Zaanstad	€ 420.450	€ 1.094.557	€ 968.768	€ 712.285	€ 725.186
Totaal	€ 911.707	€ 2.373.445	€ 2.100.683	€ 1.544.524	€ 1.572.500
Extra bijdrage Zaanstad ivm CJG	€ 150.869	€ 374.888	€ 329.208	€ 236.615	€ 240.144
Totaal Zaanstad	€ 571.319	€ 1.469.445	€ 1.297.975	€ 948.900	€ 965.330

Extra lasten per gemeente / TOTAAL

	2024	2025	2026	2027	2028
Kapitaallasten agv investeringen	€ 10.235	€ 78.960	€ 76.961	€ 74.962	€ 72.963
Exploitatielasten	€ 198.497	€ 1.771.355	€ 1.628.803	€ 1.723.053	€ 1.822.772
-/- huidige begroting + verkoop VH	€ -	€ -2.213.145	€ -489.058	€ -491.957	€ -503.591
Huur SaenToren + VrZW blijft as is	**€ 208.732**	**€ -362.830**	**€ 1.216.707**	**€ 1.306.057**	**€ 1.392.144**
Edam-Volendam	€ 22.338	€ -38.829	€ 130.207	€ 139.769	€ 148.981
Landsmeer	€ 7.080	€ -12.307	€ 41.271	€ 44.302	€ 47.222
Oostzaan	€ 5.904	€ -10.262	€ 34.413	€ 36.940	€ 39.375
Purmerend	€ 56.495	€ -98.203	€ 329.310	€ 353.494	€ 376.794
Waterland	€ 10.622	€ -18.464	€ 61.917	€ 66.464	€ 70.845
Wormerland	€ 10.033	€ -17.440	€ 58.483	€ 62.777	€ 66.915
Zaanstad	€ 96.261	€ -167.326	€ 561.106	€ 602.312	€ 642.012
Totaal	€ 208.732	€ -362.830	€ 1.216.707	€ 1.306.057	€ 1.392.144
Extra bijdrage Zaanstad ivm CJG	€ 1.881	€ 168.925	€ 150.752	€ 160.412	€ 168.893
Totaal Zaanstad	€ 98.141	€ 1.600	€ 711.858	€ 762.724	€ 810.904

Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland

GGD Zaanstreek-Waterland

10. CONCLUSIES (2/2)

Inhoudelijk strategisch: veiligheid en wendbaarheid regio ZW
Beide organisaties voelen een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de veiligheid van de regio Zaanstreek-Waterland. Om het doel te bereiken om nog intensiever samen te werken, elkaar goed te vinden, meer in verbinding te staan en in dialoog te zijn met onze omgeving, helpt het om bij elkaar te zijn in een op samenwerking gerichte werkomgeving. Ook onze crisesrol neemt toe en daarin is afstemming en samenwerking essentieel. Samen in één gebouw faciliteert deze ontwikkeling en maakt ons samen wendbaar.

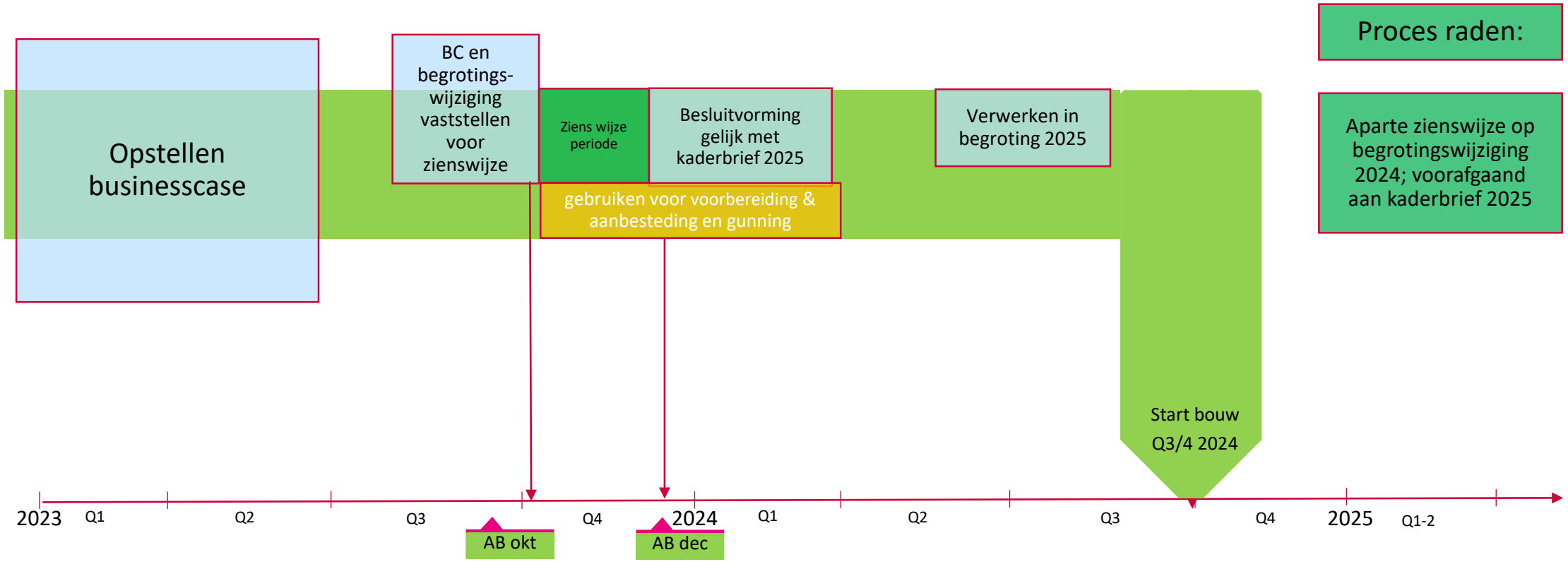
Aantrekkelijk werkgeverschap en minder kwetsbare bedrijfsvoering
In deze veranderende wereld willen we een open, eigentijdse en transparante organisatie zijn. Een duurzame organisatie die zich inzet voor het welzijn van haar medewerkers waarin iedereen zich kan herkennen. Het werkplekconcept Samen Sterker faciliteert deze missie en stimuleert de cultuur en dynamiek in de organisaties. Daarnaast kunnen we als we samenwonen elkaar ondersteunen op onderdelen in de bedrijfsvoering en zo mogelijk minder kwetsbaar zijn.

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

11. VERVOLGSTAPPEN

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

- Samen met deze businesscase is er een voorstel voor een begrotingswijziging 2024 ingediend. Hierin is het investeringsbudget opgenomen en de meerjarige gevolgen van het plan 'Samen Sterker'.
- De 1e begrotingswijziging 2024 aan de gemeenteraden in de regio Zaanstreek-Waterland vanaf 13 okt. tot 8 dec. acht weken ter zienswijze worden voorgelegd aan de gemeenteraden.
- De uitkomsten van de zienswijzen wordt meegenomen in een definitief besluit van de AB's op 12 december (de GGD) en 13 december (VrZW) 2024 en verwerkt in de kaderbrief 2025.
- De voorbereiding van het verbouwingsproces in samenwerking met de verhuurder en de voorbereiding van de aanbestedingen vindt plaats in Q4 2023; gunning van de opdracht in Q1-Q2 2024; de indicatieve start van de verbouwing in Q3-Q4 2024. In 2025 zal de vernieuwde huisvesting gereed zijn en de GGD het pand betrekken.
- In Bijlage B is de bouwplanning op hoofdlijnen opgenomen.



BIJLAGE A: UITGANGSPUNTEN VOOR GEBOUWAANPASSINGEN EN INVESTERINGSLASTEN

Gebouwaanpassingen
Om het gebouw geschikt te maken voor dit werkconcept en voldoende plaats te bieden aan VrZW en GGD is een grootschalige verbouwing noodzakelijk.

Tevens houdt dit plan rekening met het behouden van voldoende ruimte voor G4S de andere huurder in het pand.

Hiervoor zijn de volgende aanpassingen in het plan 'Samen Sterker' beoogd en vervolgens vertaald in benodigde kosten voor de verhuurder; VrZW en GGD:

- Aanpassingen van gebouwdeel A op de locatie Prins Bernhardplein 112, vanaf de begane grond. Dit betekent dat gebouwdeel B, verdieping –1 (toekomst 24 uursdienst) en het oefengebouw, in dit plan buiten beschouwing zijn gelaten, met uitzondering van enkele kantoorfuncties op de 1e verdieping van gebouw B die als 'overloop' geschikt worden gemaakt voor met name de Veilig
- Het beschikbare werkoppervlak neemt 194 m2 toe door aanpassingen aan het trappenhuis en uitbereiding van enkele vloervelden.
- De werkvloeren op verdieping 1, 2, 3, 4 en 5 worden ingericht met een variatie aan werkplekken, passend bij de diverse kantooractiviteiten van beide organisaties. Verdieping 6 en 7 krijgt het karakter van een samenwerkcafé, dat geschikt is voor samenwerken, vergaderen en overleg.
- Voor de uitvoering van het plan zijn aanpassingen nodig in de klimaatinstallatie en liften. Deze aanpassingen zijn te realiseren en vormen onderdeel van de gebouwaanpassingen en investeringsberekening.
- Er wordt rekening gehouden met een gewijzigde mobiliteitsvraag vanwege een toename van het aantal medewerkers.

Investerings- en exploitatielasten
De kosten voor de aanpassingen zijn beschreven en vertaald naar exploitatie-lasten voor de organisaties. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Uitgangspunt is dat de demarcatie van de huurder/verhuurderslasten volgens ROZ model plaatsvindt. Dit betekent een aanpassing van de huidige huurafspraken met VrZW; er is uitgegaan van een huurtermijn van 20 jaar. De huidige huurtermijn van VrZW op PBP 112 loopt nu tot 2036.
- De aanpassingen aan de klimaatinstallatie en lift zijn vervangingsinvesteringen (en dus voor rekening van verhuurder) vanwege de op handen zijnde einde levensduur van de huidige voorzieningen. Ook de aanleg van de extra lift komt voor rekening van de verhuurder.
- Een aantal investeringslasten voor de verhuurder (o.a. toevoegen vloerdelen, luchtkanalen) worden als kapitaallasten meegenomen door beide organisaties. De kapitaallasten zijn lager dan een verhoogde huurprijs en daarmee is dit de meest kostenefficiënte methode.
- Voor de huur van gebouwdeel A wordt uitgegaan de huidige huurprijs (gebruiksvergoeding) van VrZW voor haar aandeel in de m2 (39%) en voor de GGD wordt uitgegaan van een marktconforme (maatschappelijke) huurprijs voor haar aandeel in de m2 (61%).
- De investeringslasten worden afgeschreven op een termijn gelijk aan de huur-overeenkomst (20 jaar) of zoveel korter als wet- en regelgeving voorschrijft.
- De businesscase geeft inzicht in de meerkosten per jaar voor beide organisaties bij uitvoering van het plan.
- De lasten zijn opgesteld door een extern kostendeskundige (Hipp Consultancy) en door een onafhankelijke derde partij gereviewed (Atelier V Real Estate).

BIJLAGE B – VOORLOPIGE PLANNING UITVOERING PLAN SAMEN STERKER

Samenwonen GGDZW & VrZW

Globale planning

Datum: 30-06-2023

excl. uitwerking en realisatie huisvestingtraject publieksdiensten GGD-ZW

excl. uitwerking en realisatie 24u brandweerzorg VrZW

		Jaar	2023						2024												2025										
		Maand	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
		Week																														
nr.	Onderwerp	datum																														
1	**Bestuurlijke besluitvorming BuCa**																															
1.1	Besluitvorming AB	12-jul																														
1.2	Voorstel begrotingswijziging 2024	08-sep																														
1.3	Zienswijze raden op 1e begroting	8 week																														
1.4	Besluitvorming kaderbrief	13-dec																														
2	**Projectorganisatie**																															
2.1	Afstemming projectaanpak met eigenaar																															
2.2	Overeenkomst demarcatie en kosten																															
3	**Selectie en contractering ontwerpteam**																															
3.1	Selectieleidraad																															
3.2	Selectie en contractering																															
4	**Ontwerpuitwerking interieur****																															
4.1	Voorlopig Ontwerp																															
4.2	Definitief Ontwerp																															
5	**Vergunningsprocedure n.t.b.** (afh. van aanpassingen casco, reguliere procedure 8+6 weken)																															
6	**Aanbesteding**																															
6.1	Selectieleidraad en selectie																															
6.2	Prijsvorming																															
6.3	Gunning / contractering																															
7	**Realisatie** (incl. aanpassingen eigenaar) doorlooptijd indicatief																															
7.1	Interimhuisvesting VrZW	n.t.b.																														
7.2	Engineering																															
7.3	Verbouw Prins Bernhardplein																															
8	**Ingebruikname**																															
8.1	Inhuizing Prins Bernhardplein																															

** o.b.v globaal PvE ruimtebehoefte*

*** ontwerpuitwerking eigenaar (aanpassingen casco en installaties) dient parallel plaats te vinden*

Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland

GGD Zaanstreek-Waterland