Raadsvoorstel

Gemeente Landsmeer

Portefeuillehouder:	Burgemeester L. de Lange en wethouder B. ten Have
Datum B&W vergadering	7 november 2023
Documentkenmerk:	D/2023/126013 behorende bij zaak: Z/2023/035058

Aan de raad,

Onderwerp:

Businesscase Samen Sterker GGD-ZW – VrZW en de kredietaanvraag door VrZW voor de verbouwing van het pand;

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

De raad besluit:

1. Kennis te nemen van het businesscase plan 'Samen Sterker' en de kredietaanvraag door VrZW voor de verbouwing van het pand;
2. Geen zienswijze te geven op:
   a. het businesscase plan 'Samen Sterker';
   b. de opname van de investering van €2,8 miljoen in het investeringsprogramma voor 2024 (investeringskrediet verbouwing) van de Veiligheidsregio.
   c. in te stemmen met bijgevoegde zienswijzebrief en deze ter kennisname te sturen aan het Algemeen Bestuur van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

De gemeenschappelijke regeling GGD Zaanstreek-Waterland en de gemeenschappelijke regeling Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland.

Inleiding

Voor u ligt de businesscase voor de gezamenlijke huisvesting van de VrZW en de GGD Z-W. In deze businesscase ligt het plan 'Samen Sterker' voor, waarbij de kantoorfuncties van GGD en VrZW op het Prins Bernhardplein in Zaanstad 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. Op 12 oktober 2023 hebben de Algemeen Besturen van VrZW en van de GGD-ZW in een extra gezamenlijk vergadering besloten om de businesscase ter zienswijze aan de gemeenten aan te bieden.

Motivatie Veiligheidsregio

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. 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. 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 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.

Noodzaak GGD

Het huidige pand van de GGD Zaanstreek-Waterland aan het Vurehout voldoet al enkele jaren niet meer aan wettelijke eisen. Vanwege eerdere bezuinigingen en verhuizingsplannen is al langere tijd niet meer geïnvesteerd in het gebouw. Om te voldoen aan de huidige eisen is een ingrijpende verbouwing noodzakelijk. In 2020 en 2021 zijn daarom diverse haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd, waarbij verschillende scenario's rondom verbouwen, nieuwbouw of verhuizen zijn uitgewerkt. Gezien de huidige staat van het gebouw en de huidige wetgeving is verduurzamen noodzakelijk, maar geen economisch verantwoorde optie. Daarnaast is de locatie

Vurehout gelegen in een gebied waar woningbouw voor de regio is voorzien. Dit is een extra reden om op zoek te gaan naar een nieuwe locatie voor de GGD.

Kaders:

Op basis van de artikel 22 Gemeenschappelijke regeling Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland heeft de gemeenteraad van de gemeente Landsmeer de bevoegdheid om een zienswijze te geven op de Business Case en de investering van €2,8 miljoen in het investeringsprogramma voor 2024 voor de verbouwing. Op basis van artikel 25 van de gemeenschappelijke regeling GGD Zaanstreek-Waterland heeft de gemeenteraad van de gemeente Landsmeer de bevoegdheid om een zienswijze te geven op de Business Case en de 2e begrotingswijziging voor 2023 en de 1e begrotingswijziging voor 2024 van de GGD (zie raadsvoorstel: Tweede Begrotingswijziging GGD 2023 en de Eerste Begrotingswijziging GGD 2024).

Doelstelling/beoogd resultaat:

Door in te stemmen met de business case en de investering in het investeringskrediet kan de verbouwing worden gestart. Door de verbouwing maken beide organisaties efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte. Het samenbrengen van de organisaties op één locatie biedt ook mogelijkheden om als netwerkorganisaties hechter samen te werken. De moderne en prettige locatie zal daarnaast een aantrekkelijke werkgeverschap bieden.

Argumenten en afweging

Drie voordelen van samen in een gebouw

De businesscase wijst uit dat het plan 'Samen Sterker' aan het Prins Bernhardplein in de volle breedte meer oplevert voor de regio.

1. Samen sterker is financieel het meest gunstige scenario.

Vergeleken met eigenstandige kantoorhuur situaties is 'samenwonen' de meest voordelige optie. Het plan biedt werkplek aan in totaal ruim 400 kantoormedewerkers.

2. De geïntensiveerde samenwerking vraagt om aanpassingen

Tijdens de bestrijding van de coronapandemie werd duidelijk dat de twee organisaties ontwikkelen in dezelfde richting: van relatief autonoom opererend naar op samenwerking gerichte netwerkorganisaties. Het vraagt om aanpassingen in de werkplekconcepten en faciliteiten die efficiënt gezamenlijk gebruikt worden.

3. Het plan faciliteert de gezamenlijke missie

De GGD en de Veiligheidsregio hebben een gezamenlijke missie om een open, eigentijdse en transparante organisatie te zijn. Door samen te wonen kan de kwetsbaarheid in bedrijfsvoering worden verminderd en voordeel worden behaald. Beide organisaties ontwikkelen zich allebei snel van relatief autonoom opererend naar op samenwerking gerichte netwerkorganisaties. Het traditionele kantoor voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd, aangezien het geconcentreerde kantoorwerk voor een belangrijk deel plaats heeft gemaakt voor thuiswerken. Het kantoor moet zich daarom meer richten op samenwerken, ontmoeten en inspireren. De huidige kantoren sluiten niet aan bij deze ontwikkeling en passen niet bij op samenwerking gerichte netwerkorganisaties.

Financiële uitkomst businesscase

De investeringslasten van de aanpassingen bedragen in totaal € 9,5 miljoen inclusief btw. Hiervan komt € 7,15 miljoen voor rekening van de GGD en VrZW en € 2,35 miljoen voor rekening van de verhuurder (gemeente Zaanstad). Circa 80% van de investering heeft betrekking op bouwkundige aanpassingen om beide organisaties in het pand te kunnen huisvesten (vloerdelen, liften, technische installaties, wanden e.d.) en 20% op inrichting (meubilair en voorzieningen). De kosten in de businesscase zijn tussen de organisaties verdeeld op basis van het aantal effectieve werkplekken dat door de organisatie wordt gebruikt. Op basis van deze verdeling komt 61% voor rekening van de GGD en 39% voor rekening van VrZW. Er is uitgegaan van hergebruik van materialen uit beide organisaties (o.a. kantoormeubilair en audiovisuele middelen).

Het samenwonen van beide organisaties op het Prins Bernhardplein in Zaanstad leidt tot synergievoordelen op de exploitatie (huur, nutsvoorzieningen e.d.). Ten opzichte van de andere scenario's is sprake van een voordeel van minimaal € 0,3 miljoen. De voordelen van het verder samen bedrijfsvoeringsfuncties delen (bijv. door middel van een shared service center) zijn in deze businesscase nog niet verwerkt. In de Verkenning van samenwerkingsopties wordt dit thema ingekleurd. Op basis van bovenstaande is de totale gevraagde extra

bijdrage van gemeenten aan de exploitatie van beide organisaties samen jaarlijks (v.a. 2026) ruim € 800.000 in het gezamenlijke scenario. Dit vertaalt zich in een verhoging van het budget van de GGD en een verlaging van het budget van VrZW.

Alle scenario's zijn naast elkaar gezet en daaruit blijkt dat het gezamenlijke scenario voor wat betreft de kosten van beide organisaties samen het minste extra kosten met zich meebrengt van alle alternatieven. Het gezamenlijke scenario kost jaarlijks ca € 0,5 miljoen minder dan het daaropvolgende alternatieve scenario, waarin de GGD-ZW elders gaat huren en VrZW in de huidige situatie (zonder gebouwaanpassingen) gehuisvest blijft op het Prins Bernhardplein. Als er wordt gekozen voor het gezamenlijke scenario, dan is de totale gevraagde extra bijdrage van gemeenten aan de exploitatie van beide organisaties samen jaarlijks (vanaf 2026) ruim €800.000 (zie tabel 1). Door de verkoop van Vurehout 2, ontstaat in 2025 een positief exploitatie effect.

Tabel 1 Extra lasten gemeente Landsmeer / Totaal

	2024	2025	2026	2027	2028
Totaal extra lasten SamenSterker	€314.025	€-389.633	€877.673	€840.758	€846.115
Landsmeer	€10.652	€-13.445	€29.950	€28.749	€28.983

Financiële uitkomsten voor VrZW

Voor VrZW zijn de kosten negatief omdat de kosten (vanaf jaar 2026) ten opzichte van de huidige situatie lager zijn. Voor 2025 wordt eenmalig een verhoogde bijdrage gevraagd. In tabel 2 staat een overzicht weergeven van de effecten van de businesscase op de begroting van de gemeente Landsmeer.

Tabel 2 Extra lasten Landsmeer / Totaal - VrZW

	2024	2025	2026	2027	2028
Totaal extra lasten SamenSterker	-	€125.481	€-98.540	€-126.298	€-155.231
Landsmeer	-	€4.082	€-3.163	€-4.054	€-4.983

De begroting 2024 van de Veiligheidsregio hoeft niet gewijzigd te worden voor de verbouwing omdat een reserve beschikbaar is voor het dekken van de aanloopkosten en de rentekosten 2024. Voor de Veiligheidsregio is het wel noodzakelijk om vreemd vermogen aan te trekken in de vorm van een langlopende rekening ter grootte van €2,8 miljoen. Het verbouwingskrediet heeft een looptijd van 20 jaar, gelijk aan het afschrijvingstermijn van een groot deel van de verbouwingsinvesteringen. Het rentepercentage staat nog niet vast. Deze is pas definitief bekend bij het afsluiten van de daadwerkelijke langlopende banklening. In de businesscase wordt gerekend met een rentepercentage van 4%. De rentelasten van het verbouwingskrediet zijn niet opgenomen in de begroting. De lasten komen na afronding van de verbouwing als afschrijvings- en rentelasten in beeld. Dat is vanaf begrotingsjaar 2025.

In 2021 heeft het bestuur besloten tot het instellen van een bestemmingsreserve 'Hybride Werken' om de aanloopkosten en een eerste deel van de investeringskosten voor de verbouwing van het pand aan de Prins Bernhardplein op te vangen. De reserve is eind 2022 €535.000 groot. De reserve is en wordt in 2023 en 2024 ingezet ter dekking van de kosten van de externe inhuur door de projectorganisatie. Tevens moeten rentelasten in 2024 en 2025 worden gedekt uit de reserve. Eventueel restant in de reserve wordt in mindering van het investeringsbedrag gebracht. De Veiligheidsregio vraagt geen aanvullende bijdrage van gemeenten voor de aanloopkosten omdat de reserve beschikbaar is. Er wordt dan ook geen begrotingswijziging voor 2024 in besluitvorming gebracht.

Financiële uitkomsten voor GGD

De GGD kiest bewust voor het scenario van het 'minste meer. In de business case Samen Sterker wordt voor de publieksfuncties van de GGD rekening gehouden met huisvesten in de SaenToren (Ankersmidplein 2, Zaandam). Door de publieksfuncties van de GGD in een keer te huisvesten naar een alternatieve locatie in plaats van het herontwikkelen van Vurehout 2, kunnen kosten voor tijdelijke inhuur en verhuizing worden vermeden. De

locatie op het Ankersmidplein is in de nabije omgeving van het huidige Vurehout en is centraal gelegen binnen geringe afstand van de belangrijkste voorzieningen. Voor GGD-ZW stijgen de totale kosten (vanaf jaar 2026) voor de gemeenten gezamenlijk voor de GGD. In tabel 3 is een overzicht weergeven van de effecten van de businesscase op de begroting van de gemeente Landsmeer.

Tabel 3 Extra lasten gemeente Landsmeer / Totaal - GGD

	2024	2025	2026	2027	2028
Totaal extra lasten SamenSterker	€314.025	€-515.114	€976.212	€967.056	€1.001.346
Landsmeer	€10.652	€-17.473	€33.113	€32.803	€33.966

De business case heeft wel een effect op de begroting 2024 van GGD-ZW. Voor de 1e begrotingswijziging 2024 en het langlopend verbouwingskrediet wordt u verwezen naar het collegevoorstel: Tweede Begrotingswijziging 2023 en Eerste Begrotingswijziging 2024 GGD Z-W.

Risico's

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

Financiële aspecten

Het instemmen met de business case leidt tot een verlaging van de gemeentelijke bijdrage in 2025 en tot een verhoging van de gemeentelijke bijdrage van beide organisatie samen jaarlijks (vanaf 2026) van bijna €30.000. Dit vertaalt zich in een verhoging van de bijdrage van GGD en een verlaging van het budget van Veiligheidsregio. Indien ingestemd wordt met het investeringskrediet van de Veiligheidsregio dan worden de rentelasten vanaf 2025 opgenomen in de begroting van de Veiligheidsregio.

Duurzaamheid

Door in te stemmen met de business case kunnen de organisaties zich duurzaam ontwikkelen elkaar kwalitatief te versterken in de bedrijfsvoering, met name daar waar sprake is van kwetsbare georganiseerde functies.

Communicatie

Op 22 december 2023 worden de zienswijzen behandeld in een extra vergadering van de Algemene Besturen van GGD-ZW en VrZW.

Bijlagen

B1. Zienswijze brief VrZW aan colleges en gemeenteraden

B2. Businesscase Samen Sterker

B3. Investeringskrediet verbouwing Samen Sterker

B4. Zienswijzebrief VrZW

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange
Burgemeester

P.G. (Peter) Küppers
Gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Portefeuillehouders:	Burgemeester L. de Lange en wethouder B. ten Have
Datum raadsvergadering	21 december 2023
Documentkenmerk:	D/2023/126013 behorende bij zaak: Z/2023/035058

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: D/2023/126013 behorende bij zaak: Z/2023/035058

Gehoord de behandeling in de commissievergadering.

Raadsbesluit

1. Kennis te nemen van het businesscase plan 'Samen Sterker' en de kredietaanvraag door VrZW voor de verbouwing van het pand;
2. Geen zienswijze te geven op:
   a. het businesscase plan 'Samen Sterker';
   b. de opname van de investering van €2,8 miljoen in het investeringsprogramma voor 2024 (investeringskrediet verbouwing) van de Veiligheidsregio.
   c. in te stemmen met bijgevoegde zienswijzebrief en deze ter kennisname te sturen aan het Algemeen Bestuur van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland.

De raad van de gemeente Landsmeer,

P.M. (Pauline) Lodewegen,
griffier

L.A. (Léon) de Lange
voorzitter