

Huisvesting GGD ZL

Geleen, 17 december 2013

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Het huisvestingsvraagstuk van de GGD.....	3
2. Herwaardering vastgoed	5
3. Op weg naar nieuwe huisvesting	9
4. Keuzemogelijkheden en consequenties.....	15
Bijlage 1: Bijdrage per gemeente bij afwaardering	20
Bijlage 2: Overzicht invulling huisvestingstraject	21

1. Het huisvestingsvraagstuk van de GGD

In juli 2011 heeft het Algemeen Bestuur, conform de zienswijze van alle achttien gemeenteraden, gekozen voor een scenario waarin een groot deel van de bezuiniging wordt behaald door efficiënter te werken en door andere huisvesting. De dienstverlening aan burgers wordt hiermee zo veel mogelijk ontzien. Op huisvesting kan € 500.000 bezuinigd worden. Dat bedrag kan alleen bespaard worden door terug te gaan naar één kantoorpand voor de hoofdlocatie en is pas te realiseren op het moment dat de GGD de beide huidige panden verkocht heeft, een ander gebouw huurt en daarin een nieuwe werkstijl kan toepassen. Als gevolg van dit besluit is het huisvestingsdossier van de GGD – dat al sinds de fusie een regelmatig terugkerend gespreksonderwerp is in de bestuursvergaderingen – één van de belangrijkste bestuurlijke dossiers. Het dossier is op dit moment actueler dan ooit als gevolg van een aantal recente ontwikkelingen.

In deze notitie worden de actuele keuzemogelijkheden en de daarmee samenhangende consequenties beschreven. Deze informatie vindt u in hoofdstuk 4. Voorafgaand daaraan vindt u in hoofdstuk 2 en 3 nadere (achtergrond)informatie over de twee centrale elementen van dit dossier: de herwaardering van het bestaande vastgoed en het traject op weg naar nieuwe huisvesting inclusief de aanbesteding.

Recent is de Europese aanbesteding uitgevoerd (zie hoofdstuk 3) en in het Algemeen Bestuur van 14 november jl. heeft het Dagelijks Bestuur u mondeling geïnformeerd over de stand van zaken. Het Dagelijks Bestuur heeft – gezien de resultaten van de aanbesteding en de dilemma's die daaruit voortvloeien – ervoor gekozen om u zo snel mogelijk mondeling te informeren. Achteraf blijkt dat de nodige extra onduidelijkheid is ontstaan omdat bij de betreffende vergadering van het Algemeen Bestuur nog geen schriftelijke documentatie beschikbaar was. In de week na deze vergadering is er wel schriftelijke informatie aan u toegestuurd. Naar aanleiding hiervan heeft het Dagelijks Bestuur veel vragen en reacties ontvangen. In deze definitieve notitie is een groot deel van de opmerkingen verwerkt. Aanvullende specifieke vragen van individuele bestuursleden en colleges zijn inmiddels schriftelijk beantwoord. Omwille van de leesbaarheid van het document zijn geen onderliggende documenten als bijlagen toegevoegd. Op uw verzoek kunt u aanvullende documenten, zoals taxatierapporten en onderhoudsplannen, inzien.

De vergadering van het Algemeen Bestuur van 16 december heeft inmiddels plaatsgevonden; in deze informatieve vergadering heeft de informatie over de inhoud van de bieding en de overwegingen van het Dagelijks Bestuur daarbij centraal gestaan. In deze vergadering is ruim de gelegenheid geboden om vragen te stellen en discussie te voeren. Bovendien zijn de vanuit deze vergadering gevraagde aanvullingen meegenomen in deze nieuwe notitie. Dat laatste geldt ook voor de opmerkingen van de bestuurlijke financiële commissie van 5 december jl.

Het Dagelijks Bestuur is zich ervan bewust dat dit dossier complex is, dat de (financiële) impact voor de GGD en de gemeenten groot zal zijn en vraagt om een zorgvuldig besluitvormings- en communicatietraject. Het Algemeen Bestuur is het bevoegd orgaan om keuzes te maken in het huisvestingsdossier, zowel voor wat betreft de (wijze van) afwaardering als de gunning. Gezien de grote financiële impact is het vanzelfsprekend van groot belang om de colleges én de raden voorafgaand aan besluitvorming actief en volledig te informeren. Het Dagelijks Bestuur heeft daarom de mogelijkheden verkend om het tijdpad te verruimen binnen de mogelijkheden van de nu uitgevoerde aanbesteding. Het aangepaste tijdpad voor besluitvorming hangt samen met de geldigheids termijn van het voorstel dat door VolkerWessels is gedaan. VolkerWessels heeft een schriftelijke aanbieding gedaan op 31.10.2013. De aanbieding heeft een geldigheidsduur van 120 dagen.

Inmiddels is een besluitvormende vergadering van het Algemeen Bestuur gepland op woensdag 19 februari 2014. In deze vergadering wordt een besluit genomen over het wel of niet gunnen in het kader van de aanbesteding en daaraan gekoppeld (bij gunning) de verkoop van de huidige panden in Geleen en Heerlen. De (financiële consequenties van de) herwaardering wordt meegenomen in het traject van de jaarrekening 2013 die in het voorjaar van 2014 aan de gemeenten wordt aangeboden. De definitieve vaststelling van de jaarrekening 2013 zal plaatsvinden in de AB-vergadering van 2 juli 2014.

In de periode van 16 december tot 19 februari is er ruimte voor colleges en raden om van gedachten te wisselen over voorliggende bieding en de overwegingen van het Algemeen Bestuur daarbij. De GGD geeft op verzoek een nadere mondelinge toelichting.

2. Herwaardering vastgoed

Als gevolg van de economische ontwikkelingen is de waarde van het vastgoed de laatste jaren een terugkerend gespreksonderwerp met de accountant en de gemeenten. Zoals veel andere eigenaren van vastgoed wordt ook de GGD geconfronteerd met het vraagstuk van herwaardering.

Bij de financiële controle in de afgelopen jaren heeft de accountant meermaals vragen gesteld over een eventuele herwaardering. In afwachting van de Europese aanbesteding en gelet op het feit dat begin 2011 nog een taxatie had plaatsgevonden, is in overleg tussen de GGD en de accountant besloten om in 2012 het vastgoed nog niet te herwaarderen. Nu de aanbesteding wordt afgerond (zie verderop in dit document), zal ook de herwaardering – op verzoek van de accountant – in 2013 moeten plaatsvinden.

2.1 Aankoop vastgoed in 2006

De GGD Zuid Limburg bestaat sinds 2006 en is ontstaan uit een fusie van de drie voormalige Zuid-Limburgse GGD'en. Voor de fusie had elk van de afzonderlijke organisaties een pand in eigendom. Bij de fusie is – middels de raadsbesluiten die eind 2005 in alle gemeenteraden zijn genomen – besloten om de panden in Geleen (Geleenbeeklaan) en Heerlen (Overloon) mee te nemen naar de gefuseerde organisatie. Bij de fusie zijn deze panden aangekocht, waarmee de GGD Zuid Limburg eigenaar werd van het vastgoed in Geleen en Heerlen. Het pand in Maastricht werd – op verzoek van de deelnemende gemeenten van deze regio – niet overgenomen, maar werd meegenomen in de liquidatie van de voormalige GGD Zuidelijk Zuid-Limburg.

Op het moment van de fusie (01.01.2006) was de boekwaarde van het vastgoed in Geleen en Heerlen in totaal € 4.734.208. Omdat de fusie plaatsvond in een economisch voorspoedige periode is destijds besloten om de panden niet aan boekwaarde over te dragen, maar de panden aan de GGD Zuid Limburg te verkopen tegen de op dat moment geldende taxatiewaarde (€ 10.487.000). De gerealiseerde boekwinst (€ 5.752.792) is ten gunste gekomen van de gemeenten¹.

Het gebouw in Maastricht is in 2013 met een boekwinst van € 1.206.644 verkocht aan een particuliere partij. Ook deze boekwinst – hoewel deze lager was dan in 2006 werd verwacht – is ten gunste gekomen aan de deelnemende gemeenten van de voormalige GGD Zuidelijk Zuid-Limburg².

	SWM	OZL	ZZL
Boekwaarde 2006	2.733.123	2.001.085	793.356
Overdracht/verkoop	5.342.000	5.145.000	2.000.000
Boekwinst	2.608.877	3.143.915	1.206.644

Vanaf 2006 doet het gebouw in Geleen dienst als hoofdkantoor van de GGD ZL, waarbij een aantal onderdelen nog in Heerlen gehuisvest is.

¹ Dit is niet het bedrag dat aan de gemeenten is uitgekeerd. De boekwinst is verrekend met de kostenposten van de fusie (o.a. FPU-regelingen, afstoten bedrijfsonderdelen), de liquidatie van de oude GGD'en en de storting in de algemene reserve van de GGD Zuid Limburg

² Dit is niet het bedrag dat aan de gemeenten is uitgekeerd. De boekwinst is verrekend met de kostenposten van de fusie (o.a. FPU-regelingen, afstoten bedrijfsonderdelen), de liquidatie van de GGD ZZL en de storting in de algemene reserve van de GGD Zuid Limburg

2.2 De boekwaarde sinds 2006

Het vastgoed is sinds de fusie tegen taxatiewaarde financieel verwerkt in de begroting. Omdat zowel voor het pand in Geleen als het pand in Heerlen ook sprake was van achterstallig onderhoud werd ook dit verwerkt. Voor de GGD betekende dit direct een lastenverzwaring omdat in de fusiebegroting (de opgetelde proforma begrotingen van de voormalige organisaties) het eigendom van het vastgoed was verwerkt op basis van de toen geldende aanschaf- en boekwaarde. Een voorziening voor onderhoud was in de fusiebegroting niet meegenomen.

	SWM	OZL	ZZL
Taxatie (gemiddeld)	5.342.000	5.145.000	3.985.000
Achterstallig onderhoud ³	75.000	450.000	800.000
Activering GGD ZL	5.417.000	5.695.000	0

De GGD heeft sinds de fusie in 2006 te maken met hogere afschrijvingskosten dan in de begroting was voorzien als gevolg van een hogere activering dan de oorspronkelijke aanschafwaarde (verschil meer dan € 100.000 per jaar excl. rentekosten). Deze kosten worden sinds 2006 in de exploitatie opgevangen. Conform verordening 2.12 wordt een afschrijvingstermijn van 50 jaar gehanteerd. Sinds 2006 is jaarlijks op het vastgoed afgeschreven. De boekwaarde is per 1 januari 2013 € 9.916.846.

2.3 Taxatie

Om een geobjectiveerd beeld te krijgen van de huidige waarde van het vastgoed hebben twee taxateurs, te weten Boek & Offermans en Ruijters, in het derde kwartaal van 2013 een taxatie opgesteld. Beide firma's zijn bekend met de huidige vastgoedmarkt in Heerlen en Sittard-Geleen. Beide taxaties geven aan dat de gebouwen in goede staat (onderhoud is in orde), maar gedateerd zijn en niet meer aansluiten bij de huidige normen en eisen. Voor beide panden wordt een beperkte courantheid ingeschat die een directe invloed op de taxatie heeft. In onderstaande tabel zijn de verkoopwaarden zoals deze d.m.v. taxatie zijn bepaald, schematisch weergegeven en vergeleken met de huidige boekwaarde.

Omschrijving	Peildatum	Waarde		
		Heerlen	Geleen	Totaal
Boekwaarde	01-01-2013	4.960.954	4.955.893	9.916.846
Verkoopwaarde leeg (taxatie Boek & Offermans)	01-01-2013	1.650.000	1.600.000	3.250.000
Verkoopwaarde leeg (taxatie Ruijters)	01-01-2013	2.786.826	2.583.179	5.370.005
Verkoopwaarde (deels) huur (taxatie Boek & Offermans)	01-01-2013	1.700.000	1.650.000	3.350.000
Verkoopwaarde (deels) huur (taxatie Ruijters)	01-01-2013	2.810.000	2.590.000	5.400.000

De boekwaarde is de waarde van de panden waarvoor deze in de administratie is opgenomen. De boekwaarde voor de beide panden van de GGD bedraagt gezamenlijk € 9.916.846.

³ Het achterstallig onderhoud is in de eerste jaren na de fusie weggewerkt. De afgelopen jaren zijn de panden onderhouden met het oog op verkoop: het groot onderhoud is geminimaliseerd en alleen uitgevoerd indien strikt noodzakelijk. Er is op dit moment geen sprake meer van achterstallig onderhoud.

De verkoopwaarde van beide taxaties verschillen fors van elkaar. Dit heeft te maken met het feit dat taxateur Ruijters er vanuit gaat dat de panden verkocht kunnen worden zonder dat hiervoor aanzienlijke aanpassingen noodzakelijk zijn. Taxateur Boek & Offermans is van mening dat in de panden geïnvesteerd moet worden voordat deze verkocht kunnen worden. Deze investering drukt de waarde van de panden. Indien deze investering buiten beschouwing wordt gelaten, zijn de taxaties gelijkwaardig.

De verschillen tussen verkoopwaarde leeg en verkoopwaarde bij deels huur (dit is de situatie waarin de GGD het gebouw verlaat, maar de overige huurders zouden blijven huren) is, vanwege het beperkte aantal huidige externe huurders en een lage verwachting met betrekking tot het aantrekken van nieuwe huurders, klein.

2.4 Wat betekenen de taxaties voor de herwaardering?

Om te bepalen welke – in de taxatierapporten genoemde – taxatiewaarde gehanteerd moet worden, zijn de huidige marktsituatie en de huidige situatie m.b.t. huurders de belangrijkste uitgangspunten. In het huidige pand in Heerlen zijn meerdere externe huurders gehuisvest. In Geleen is dit slechts één partij (met een beperkt aantal m²). Daarnaast geeft de markt aan dat het pand in Heerlen op een voor huurders aantrekkelijkere locatie ligt dan het pand in Geleen. Gelet op deze uitgangssituatie wordt voorgesteld om voor het gebouw in Heerlen uit te gaan van een waarde inclusief deels huur en voor Geleen van een waarde zonder huurders.

Gelet op het feit dat de taxaties in verkoopwaarde fors van elkaar verschillen is de tweede vraag van welke waarde wordt uitgegaan. Vanuit het directe financiële belang (een zo laag mogelijke afwaardering) lijkt het in het belang van de gemeenten om uit te gaan van de hoogste taxatiewaarde. Dit brengt echter als impliciet risico met zich mee dat mogelijk op een later moment alsnog een extra afboeking moet plaatsvinden als de panden tegen een reële marktwaaarde vervreemd zouden moeten worden. Dit risico vervalt uiteraard op het moment dat een contract met een marktpartij gesloten is en de panden niet langer meer eigendom zijn van de GGD.

Op advies van de bestuurlijk Financiële Commissie wordt in deze notitie uitgegaan van de gemiddelde taxatiewaarden. Conform deze gemiddelden en met inachtneming van bovenstaande uitgangspunten t.a.v. de huur zou de waarde als volgt moeten worden aangepast:

- Waarde Heerlen: € 2.255.000
- Waarde Geleen: € 2.091.590
- Totale waarde: € 4.346.590

Uit bovenstaande gegevens blijkt dat de discrepantie tussen de huidige boekwaarde en de getaxeerde waarde € 5.570.256 bedraagt.

2.5 Afwaardering

De GGD heeft als Gemeenschappelijke Regeling – behoudens een zeer beperkte algemene reserve – geen eigen vermogen om deze afwaardering te realiseren. Het is een opgave voor de 18 Zuid-Limburgse gemeenten om de panden af te waarden. Bovenstaande informatie impliceert dat een totaalbedrag van € 5.570.256 moet worden afgewaardeerd.

Technisch gezien kan met een afwaardering op twee manieren worden omgegaan: of er wordt een negatieve herwaarderingsreserve / vordering gevormd, of er vindt een storting plaats door de Zuid-Limburgse gemeenten. Zolang het vastgoed eigendom blijft van de

GGD kan een negatieve herwaarderingsreserve worden gevormd die langjarig blijft bestaan en waaraan jaarlijks – op basis van de afschrijving – een bedrag wordt toegevoegd. Op het moment dat het vastgoed wordt verkocht, is dit geen optie meer en zal een storting door de gemeenten (zie bijlage 1 voor het bedrag per gemeente) moeten plaatsvinden, hetgeen directe financiële consequenties voor de gemeenten heeft.

Aan de accountant is de vraag voorgelegd of de afwaardering vermeden kan worden. Wanneer het bestuursbesluit uit 2007 (met daarin het uitgangspunt voor huur, zie ook hoofdstuk 3) wordt herzien – en het Algemeen Bestuur besluit dat de GGD eigenaar blijft van de panden en hierin gehuisvest blijft – kan volstaan worden met een vermelding dat de boekwaarde te hoog is en moet hierbij aangegeven worden (risicoparagraaf) wat de eigenlijke waarde is. Het feitelijke probleem blijft ook in dit geval bestaan en is zichtbaar in de financiële stukken van de GGD. In praktische zin is deze optie vergelijkbaar met de als eerste beschreven variant waarin een negatieve herwaarderingsreserve wordt gevormd.

3. Op weg naar nieuwe huisvesting

De zoektocht naar nieuwe huisvesting voor de GGD speelt al sinds 2007, nog ver voor de bezuinigingstaakstelling die in 2011 werd opgelegd. Al in 2007 werd als uitgangspunt vastgesteld dat in de toekomst zoveel mogelijk gehuurd moet worden en dat de GGD dus zelf geen of zo weinig mogelijk vastgoed wil bezitten.

3.1 De eerste verkenningen

In 2007 is gestart met een onderzoek naar een nieuwe werkstijl / kantoorconcept gecombineerd met een verkenning van de strategische ontwikkelingen waaronder de decentralisatie van de jeugdgezondheidszorg. Dit resulteerde in 2008 in een rapport van een extern bureau waarbij geconcludeerd werd dat de huidige panden niet meer voldoen en ook niet geschikt gemaakt kunnen worden voor de toekomstige werkstijl. Hieruit is bestuurlijk geconcludeerd dat de beide panden vervreemd moeten worden en de GGD op zoek moet naar nieuwe huisvesting voor het hoofdkantoor. Voor de nieuwe huisvesting werd een globaal programma van eisen opgesteld, waarin vooral criteria werden gesteld op het gebied van zichtbaarheid en bereikbaarheid van de locatie.

Op basis van dit globale programma van eisen is in 2010 overleg gevoerd met de gemeenten Sittard-Geleen en Heerlen. Enerzijds omdat de beide huidige gebouwen daar gevestigd zijn (en de gemeente mogelijk een rol kan spelen in de vervreemding) en anderzijds omdat geschikte locaties voor nieuwe huisvesting in deze gemeenten te vinden zijn. Een verkenning naar andere locaties bood destijds onvoldoende perspectief om mee door te gaan. Beide gemeenten – Sittard-Geleen en Heerlen – willen graag de backoffice van de GGD in hun gemeente gerealiseerd zien en beide gemeenten bieden een geschikt alternatief, maar een probleem blijft de verkoop van de huidige gebouwen. Pogingen – in 2009 en 2010 – om de beide panden (afzonderlijk van elkaar) op de commerciële markt te verkopen, hebben destijds niet tot het gewenste resultaat geleid.

3.2 Bezuinigingstaakstelling

Eind 2009 heeft het Algemeen Bestuur van de GGD Zuid Limburg een opdracht gegeven om de mogelijkheden voor bezuinigingen te onderzoeken. Gebaseerd op de economische ontwikkelingen – maar ook met het vizier gericht op wetswijzigingen, nieuwe maatschappelijke uitdagingen en demografische ontwikkelingen – was de concrete opdracht aan de GGD om toekomstscenario's op te stellen. Uit de financiële analyse die in dit kader is opgesteld, is gebleken dat de GGD structureel een bedrag van € 500.000 kan bezuinigen op de huisvesting, wanneer de GGD de beide huidige panden verlaat en een nieuw / ander gebouw gaat huren en waarbij een nieuwe werkstijl kan worden toegepast.

Er werd unaniem besloten tot een structurele taakstelling van € 500.000 op het huisvestingsdossier, waarmee een deel van de taakstellingen t.a.v. de inhoud vermeden kon worden. De realisatiedatum van de taakstelling – en daarmee de realisatie van andere huisvesting – werd vastgelegd op 01.01.2015. Aanvullend werd bepaald dat een eventuele vertraging niet mag leiden tot extra kosten voor de Zuid-Limburgse gemeenten, noch ten koste mag gaan van de realisatie van de opgelegde financiële taakstelling.

Met de verplichting van deze financiële taakstelling werd huisvesting in toenemende mate een strategisch thema. In deze periode gekeken naar de mogelijkheid om bestaande kantoorhuisvesting geschikt te maken voor de GGD. In de nieuwe backoffice van de GGD moeten kantoor taken en frontofficetaken gecombineerd worden. Het programma van

eisen voor de GGD is daarom veel specifiek (er zijn specifieke eisen op onder andere medisch gebied en met betrekking tot privacy) dan de eisen die worden gesteld aan een standaard kantoorgebouw. Bestaande kantoorgebouwen sloten onvoldoende aan bij het specifieke programma van eisen van de GGD. Hoewel het soms mogelijk is om bestaande panden geschikt te maken, zijn de kosten die hiermee samenhangen hoog. Daarnaast zou de GGD met twee panden in eigendom blijven zitten als er verhuisd zou worden naar een bestaand kantoorgebouw (niet zijnde een pand van de GGD) en het nog steeds niet zou lukken om de huidige panden te vervreemden. Begin 2011 werden twee scenario's nader uitgewerkt. Het betrof het scenario inzake de huidige locatie in de gemeente Heerlen en het scenario waarbij nieuwe huisvesting zou plaatsvinden op de Geerweg in de gemeente Sittard-Geleen. Deze beide scenario's zijn door respectievelijk de gemeente Heerlen en Sittard-Geleen uitgewerkt en bestuurlijk toegelicht. Destijds werd geconcludeerd dat er geen significante verschillen waren tussen de voorstellen van beide gemeenten. Beide voorstellen waren niet optimaal, omdat de GGD dan alsnog met een achterblijvend pand in eigendom (en de daarbij behorende kosten) zou blijven zitten.

Naar aanleiding van de voorstellen van de gemeenten is een juridische analyse gemaakt van de (on)mogelijkheden in dit dossier. Deze analyse wees uit dat de GGD te allen tijde gehouden is aan een openbare Europese aanbesteding.

3.3 De packagedeal

Na alle verkenningen sinds 2007 en de mislukte pogingen tot verkoop, was de conclusie dat de GGD onvoldoende gebaat zou zijn bij nieuwe huisvesting zonder dat de beide huidige panden vervreemd zouden worden. In financieel opzicht zou dit geen of slechts beperkt voordeel opleveren, omdat de GGD weliswaar intrek zou nemen in een (bestaand) ander gebouw, maar voor de beide huidige panden (die dan leeg komen te staan en waarvoor nauwelijks perspectief is voor eventuele huurders) nog steeds kosten gemaakt worden.

Er werd daarom gezocht naar een totaaloplossing waarbij nieuwe huisvesting voor de GGD alsmede de vervreemding van het huidige vastgoed onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Bedacht werd om in één aanbesteding naar een totaaloplossing te zoeken. Omdat niet duidelijk was of deze opgave haalbaar zou zijn, is ter voorbereiding op deze aanbesteding in het tweede kwartaal van 2012 (met ondersteuning van externe deskundigen) een marktconsultatie uitgevoerd.

In de marktconsultatie is uitgegaan van een integrale aanbesteding: de marktpartij moet beide eigendomspanden aankopen, een nieuw gebouw realiseren dat als backoffice voor de GGD gaat dienen en dit vervolgens verhuren aan de GGD. Uit de marktconsultatie bleek dat er voldoende interesse is voor deze integrale aanbesteding (packagedeal) van het huisvestingsvraagstuk van de GGD, maar werd de GGD nadrukkelijk gewezen op de financiële haalbaarheid van de opdracht. In dit perspectief stellen de geconsulteerde marktpartijen de haalbare oplossing alleen te zien in de verschillende scenario's rondom de bestaande locatie te Heerlen. Het Algemeen Bestuur van de GGD heeft medio 2012 op basis van de uitkomst van deze consultatie besloten in te stemmen met de keuze voor de voorkeurslocatie van de backoffice van de GGD zoals door de marktpartijen aangegeven en daarmee het startsein te geven voor de voorbereidingen van de Europese aanbesteding.

3.4 De aanloop naar de aanbesteding

Van de zomer 2012 tot begin 2013 is de aanbesteding gedegen voorbereid. Doel van andere huisvesting is enerzijds het faciliteren van een nieuwe werkwijze en anderzijds het realiseren van een structurele bezuiniging van € 500.000. In overleg met het

Dagelijks Bestuur en het Algemeen Bestuur zijn de (financiële) randvoorwaarden voor de aanbesteding opgesteld.

Uitstraling nieuwe huisvesting GGD

Over de (uitstraling van de) nieuwe huisvesting van de GGD Zuid Limburg liggen de ideeën dicht bij elkaar. Zowel medewerkers, directie als bestuurders vinden nieuwe huisvesting van groot belang om de vernieuwde taken (in de toekomst) goed te kunnen uitvoeren. Het nieuwe gebouw moet het hart van de GGD worden: een plek waar medewerkers elkaar kunnen ontmoeten en prettig kunnen werken binnen een vernieuwd werkconcept van tijd- en plaats onafhankelijk werken. Een plek die past bij de rol van de GGD Zuid Limburg. In een Programma van Eisen zijn de kenmerken voor de nieuwe huisvesting uitgewerkt t.b.v. de aanbesteding.

Kritische succesfactoren

Het Algemeen Bestuur heeft drie kritische succesfactoren in het huisvestingsdossier benoemd en deze nader verkend. Hieronder staat kort beschreven welke acties ondernomen zijn om de risico's te minimaliseren en op welke manier hiermee in de aanbesteding wordt omgegaan.

Haalbaarheid nieuwbouw

De vraag die de huidige economische situatie oproept, is in hoeverre nieuwbouw reëel is. In aanloop naar de aanbesteding is dit vraagstuk nogmaals uitgebreid besproken en getoetst aan de huidige markt. Hierbij werd opnieuw geconcludeerd dat de beschikbare leegstaande en veelal standaard kantoorgebouwen onvoldoende aansluiten bij het programma van eisen van de GGD. Ze zijn niet of alleen tegen (te) hoge kosten geschikt te maken.

De uitgevoerde berekeningen door extern adviesbureau Wilimas tonen aan dat een nieuwbouw van een marktconform kantoorgebouw (backoffice) voor de GGD op de huidige locatie in Heerlen financieel haalbaar moet zijn en dat het gebouw tegen een marktconforme huurprijs langjarig aan de GGD verhuurd kan worden. Verwacht werd dat voor dit nieuwe kantoorgebouw interesse zal zijn in de markt.

Vanwege de specificiteit van de ambulancedienst is de verwachting dat marktpartijen hierin minder geïnteresseerd zijn. Dit heeft als risico dat nieuwbouw voor de ambulancedienst onder minder gunstige financiële condities gerealiseerd moet worden. Dit heeft een negatief effect op de totale packagedeal. Om de haalbaarheid te vergroten, heeft het Algemeen Bestuur besloten om de nieuwbouw van de ambulancedienst in eigen beheer te houden. Dit betekent dat de grond eigendom blijft van de GGD én dat de nieuwbouw door de GGD zelf gefinancierd wordt. Bijkomend voordeel van deze constructie is dat een grondwaarde aan de ambulancepost toegerekend kan worden.

Realisatie structurele bezuiniging GGD

De realisatie van de structurele bezuiniging is mogelijk bij overgang naar nieuwe huisvesting en bijbehorend het nieuwe werken. Begin 2013 werd reeds ingeschat dat de verhuisdatum van 01.01.2015 onder druk staat en werd een vertraging van minimaal enkele maanden ingeschat.

Herbestemming panden Heerlen en Geleen

Met zowel de gemeente Heerlen als Sittard-Geleen is overleg gevoerd over een mogelijke herbestemming van de huidige panden. Dit om enerzijds te komen tot een reële waardebeoordeling voor beide panden en anderzijds een perspectief te bieden voor deze panden. Vanuit haar maatschappelijke functie wil de GGD leegstand of verloedering vermijden.

3.5 Aanbesteding

Centraal in de aanbesteding staat de zogenaamde 'packagedeal': de marktpartij moet de twee GGD-panden in Geleen en Heerlen aankopen, een nieuw gebouw realiseren aan het Overloon in Heerlen en dat vervolgens verhuren aan de GGD. Daarnaast moet de marktpartij op het terrein aan het Overloon in Heerlen een nieuwe ambulancepost realiseren, waarbij ook in de opslag van de materialen voor de GHOR wordt voorzien. Dit geheel is één aanbesteding en bij een positief resultaat ook één deal. Opknippen van het totaalpakket is niet mogelijk, de aanbesteding is dan automatisch mislukt.

In de periode maart – juli 2013 heeft de Europese aanbesteding plaatsgevonden. Deze aanbesteding verliep in twee fasen: de selectie- en de gunningsfase. Aan de hand van een door de GGD opgestelde selectie- en gunningsleidraad, zijn de wensen en eisen van de GGD aan geïnteresseerde partijen kenbaar gemaakt en zijn partijen geïnformeerd over de te volgen procedure. Ter beoordeling van de inschrijvingen is een selectiecommissie samengesteld die bestaat uit de voorzitter van het Algemeen Bestuur (tevens voorzitter van het Dagelijks Bestuur) een lid van het Dagelijks Bestuur, beide directieleden van GGD ZL en de controller van GGD ZL. De bestuurssecretaris van GGD ZL (tevens projectleider) en de (externe) projectmanager zijn als adviseurs aan de selectiecommissie toegevoegd.

Drie partijen hebben deelgenomen aan de gunningsfase van de aanbesteding. Twee partijen hebben een schriftelijke inschrijving gedaan en deze in een presentatie toegelicht. Een derde partij heeft schriftelijk kenbaar gemaakt af te zien van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure, omdat deze partij van mening is dat de risico's te groot zijn om een voor alle partijen acceptabele oplossing te realiseren.

In augustus 2013 heeft de selectiecommissie – na bestudering van de inschrijvingen en de bijbehorende toelichtende presentaties – geconcludeerd dat geen van de inschrijvingen voldoet aan de in de gunningsleidraad geschetste eisen en dat er geen sprake kan zijn van een gunning.

In juridische terminologie zijn beide biedingen onaanvaardbaar. Hoewel er in inhoudelijk opzicht enkele aandachtspunten zijn, maakt met name de financiële bieding de inschrijvingen onaanvaardbaar. De financiële biedingen wijken ver af van hetgeen de GGD beoogt. Deze afwijking zit voornamelijk in het bod dat voor de huidige panden wordt gedaan en heeft in veel mindere mate betrekking op de bouwkosten voor de ambulancepost en de nieuwbouw.

De vervolgprocedure

De inhoud van de toelichtende gesprekken rechtvaardigt – in de ogen van de selectiecommissie en na overleg met de betrokken juridisch adviseur – een vervolgstap in de aanbestedingsprocedure. In het aanbestedingsrecht (bao) is geregeld dat bij uitsluitend onaanvaardbare inschrijvingen gebruik gemaakt kan worden van een procedure van gunning door onderhandeling zonder voorafgaande bekendmaking. Dit betekent dat de GGD de oorspronkelijke inschrijvers kan aanschrijven om tot onderhandeling te komen. In deze procedure wordt onderzocht of er binnen de kaders van de geldende aanbestedingsprocedure toch mogelijkheden zijn om tot een passende oplossing te komen.

In de procedurele eisen voor dit soort onderhandeling is geregeld dat met alle inschrijvers onderhandeld dient te worden. Daarnaast geldt dat de oorspronkelijke voorwaarden van de opdracht niet wezenlijk (bijv. wijzigingen in bouwtechniek) veranderd mogen worden. Het Dagelijks Bestuur heeft een compacte termijn van 6 weken gekozen om in overleg te treden met de partijen die een inschrijving hebben gedaan.

3.6 De onderhandelingsfase

De GGD heeft de overgebleven partijen uitgenodigd om deel te nemen aan de onderhandelingsfase. Beide partijen hebben hieraan gehoor gegeven en met beide partijen is intensief en constructief overleg gevoerd waarbij mogelijke alternatieven zijn besproken. In de gesprekken lag de nadruk op het creëren van een hoger financieel bod. Omdat de gunningsleidraad een geclausuleerde mogelijkheid biedt voor alternatieve voorstellen (die gemeten moeten worden langs de oorspronkelijke beoordelingscriteria), zijn ook deze verkend. De gesprekken waren niet exclusief – er werd immers met meerdere partijen gesproken – maar wel vertrouwelijk qua inhoud.

De onderhandelingsfase is afgesloten met een afrondend gesprek met de voltallige selectiecommissie. Beide partijen hebben in dit overleg een aangepast voorstel gedaan dat beter aansluit bij de inhoudelijke wensen én financiële kaders van de GGD. Het gepresenteerde voorstel is vervolgens schriftelijk aan de GGD toegestuurd.

Aan de hand van de gunningsleidraad zijn beide schriftelijke voorstellen vervolgens getoetst. Afgezet tegen de gunningleidraad is het meest interessante voorstel gedaan door VolkerWessels. Op alle financiële elementen van de scoringstabel heeft dit voorstel de voorkeur, op de inhoudelijke elementen scoort het voorstel van VolkerWessels gelijkwaardig dan wel hoger ten opzichte van het andere voorstel.

Het voorstel van VolkerWessels gaat uit van sloop van het huidige gebouw in Heerlen en nieuwbouw (binnen het vigerende bestemmingsplan) op de plek van het huidige gebouw. In de planning van VolkerWessels kan de GGD de nieuwbouw begin 2016 betrekken (één jaar later dan oorspronkelijk gepland bij start van het traject). In de nieuwbouw wordt de GGD gehuisvest alsmede een aantal (huidige en nieuwe) huurders. In het voorstel wordt uitgegaan van een 20-jarig huurcontract. Het huurniveau (huurprijs) was in de aanbesteding gefixeerd op marktconform niveau en is ook als zodanig in het voorstel van VolkerWessels meegenomen. Dit betekent automatisch dat de huurkosten passen binnen de exploitatie van de GGD. Het pand in Geleen wordt door VolkerWessels aangekocht. Het idee is om dit pand om te vormen tot bijvoorbeeld een woon-zorgcomplex.

Conform afspraak wordt een nieuwe ambulancepost gebouwd op het bestaande perceel in Heerlen. Deze ambulancepost blijft eigendom van de GGD. De met de bouw van de ambulancepost samenhangende kosten worden vergoed vanuit het zorgverzekeraars-budget. Doordat het gebouw én de bijbehorende grond eigendom blijven van de GGD kan de GGD een goede, maar realistische grondwaarde aan de ambulancepost toekennen.

Naast het feit dat dit voorstel financieel het meest gunstig is in zowel de packagedeal (nieuwbouw en huidige panden), als ook voor de bouwkosten van de ambulancepost heeft dit voorstel de voor de GGD meest gunstige planning, waardoor de vertraging in het traject beperkt blijft.

Met dit voorstel worden geen m² aan de markt toegevoegd, maar wordt gewerkt volgens het principe 'nieuw voor oud'. VolkerWessels heeft zelf de voorkeur voor sloop en nieuwbouw uitgesproken, omdat deze optie zowel financieel als inhoudelijk tot een beter voorstel leidt.

Het financieel voorstel van VolkerWessels bedraagt in totaliteit € 3.760.000, waarbij voor Heerlen (inclusief parkeren) een financieel bod van € 3.260.000⁴ is gedaan en voor Geleen van € 500.000.

⁴ betreft de aankoop van het pand in Heerlen, de sloop, de realisatie van de nieuwbouw en de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen. Het bedrag is feitelijk gesplitst in een bieding van € 1.760.000 voor het gebouw

Het voorstel van VolkerWessels wijkt in enige mate af van hetgeen in de gunningsleidraad is geschetst (sloop en een nieuwe gebouw in plaats van twee separate gebouwen). De selectiecommissie is - na juridisch overleg - van mening dat afwijking gelegitimeerd is omdat het alternatief aantrekkelijk is in termen van (algehele) risico-overdracht gekoppeld aan een financiële bieding. Gemeten langs de oorspronkelijke beoordelingscriteria komt de selectiecommissie tot het oordeel dat de bieding van VolkerWessels de beste bieding is.

De selectiecommissie is van mening dat het voorliggend voorstel van VolkerWessels inhoudelijk voldoet aan het programma van eisen. De huurprijs was in de aanbesteding gefixeerd op € 140 m². VolkerWessels hanteert deze huurprijs in haar voorstel, waarmee de huisvestingslasten langjarig passen binnen de reguliere exploitatie van de GGD. In z'n totaliteit bezien biedt het een passende oplossing voor het huisvestingsvraagstuk van de GGD.

Er zijn diverse vragen gesteld specifiek over het financiële bod voor het pand in Geleen. Het bod is gerelateerd aan de huidige boekwaarde, maar ook gerelateerd aan de taxatiewaarde (zie hoofdstuk 2) opvallend laag. Uit de eerdere pogingen tot verkoop van het gebouw – en ook uit het nu voorliggende bod – blijkt dat de marktwaarde nagenoeg nihil is. Vergeleken met het pand in Heerlen zijn er grote verschillen in risico's. Voor het pand in Geleen zal (nog afgezien van een eventuele herbestemming) een grote investering nodig zijn om het pand, zonder dat hiervoor op dit moment een nieuwe huurder beschikbaar is, geschikt te maken voor toekomstige doeleinden.

(mogelijk wordt dit 2.000.000; over een bedrag van 240.000 wordt nog overlegd) en € 1.500.000 voor de parkeeroplossing.

4. Keuzemogelijkheden en consequenties

Op basis van de in hoofdstuk 2 geschetste mogelijkheden voor herwaardering en het voorliggende voorstel van VolkerWessels (zie hoofdstuk 3), is het de taak van het Algemeen Bestuur om een keuze te maken. In dit hoofdstuk worden de verschillende keuzemogelijkheden en de bijbehorende consequenties toegelicht. Hoewel de herwaardering en de aanbesteding in beginsel gescheiden dossiers zijn, zullen deze - om te komen tot een afgewogen besluit - in dit hoofdstuk met elkaar verbonden worden. Met name het financiële vraagstuk is hierbij van belang. Dit hoofdstuk beperkt zich daarom uitsluitend tot de financiële consequenties. De vraag die beantwoord moet worden is of het financieel bod dat VolkerWessels doet aantrekkelijk genoeg is om te gunnen.

Om tot een reële vergelijking te komen zijn twee scenario's tegen elkaar afgezet; enerzijds het scenario waarin gegund wordt en anderzijds het scenario waarin afgezien wordt van gunning. Daarnaast wordt in paragraaf 4.4 nog nader ingegaan op de mogelijkheid van andere oplossingen dan opgenomen in de gunning.

4.1 Mogelijkheid 1: handhaven van de huidige situatie

Als niet wordt overgegaan tot gunning, blijft de huidige situatie gehandhaafd. Dit betekent dat de jaarlijkse bezuiniging van € 500.000 op huisvesting niet wordt gehaald. Gelet op het feit dat de panden in eigendom van de GGD blijven - en er sinds de fusie geen bijdrage is geweest voor het groot onderhoud (zie ook hoofdstuk 2) - zullen hiervoor structureel extra kosten gemaakt moeten worden. Uitgaande van de onderhoudsplannen die voor beide panden zijn opgesteld, betekent dit dat in 2014 een eenmalige dotatie van € 1.200.000 nodig is en vervolgens een jaarlijks bedrag van ruim € 400.000.

De financiële consequenties kennen grotendeels een structureel karakter (de jaarlijkse kosten blijven ook bestaan in de jaren na 2020) en zijn hieronder schematisch weergegeven.

Jaar	Geen realisatie bezuiniging ¹	Dotatie onderhoudsvoorziening ²	Jaarlijkse kosten gemeenten	Cumulatief bedrag
2014		1.274.606	1.274.606	1.274.606
2015	535.924	415.988	951.912	2.226.518
2016	535.924	415.988	951.912	3.178.430
2017	535.924	415.988	951.912	4.130.342
2018	535.924	415.988	951.912	5.082.254
2019	535.924	415.988	951.912	6.034.166
2020 ev	535.924	415.988	951.912	6.986.078

¹] bedrag is geïndexeerd

²] gebaseerd op onderhoudsplannen

In technische zin zijn er - indien niet gegund wordt - twee mogelijkheden voor het al dan niet afwaarderen van de panden.

Bij het handhaven van de huidige situatie kan een negatieve herwaarderingsreserve gevormd worden en is er geen sprake van een (eenmalige) storting door gemeenten. Het jaarlijkse voordeel op de afschrijving is hierbij gelijk aan de jaarlijkse aanvulling van de

reserve. Wanneer de uitgangspunten voor de huisvesting van de GGD en daarmee het bestuursbesluit uit 2007 wordt herzien kan worden volstaan met een vermelding van de realistische waarde voor het vastgoed in een risicoparagraaf en is een herwaardering niet noodzakelijk. In dit geval wordt geen negatieve herwaarderingsreserve gevormd, maar blijft de afschrijving plaatsvinden op basis van de nu geldende aanschafwaarden / boekwaarden.

4.2 Mogelijkheid 2: Gunning

In de aanbesteding heeft de GGD getracht een zo financieel voordelig mogelijk aanbod met zo weinig mogelijk risico's voor de GGD en de gemeenten te verwerven door te werken met een packagedeal en een zware wegingsfactor te geven aan het financiële aspect. Omdat de ambulancepost geen aantrekkelijk beleggers object bleek te zijn is besloten om de ambulancepost in eigendom te houden (zie ook paragraaf 3.4). Hierdoor kan de GGD de reële waarde van € 1.500.000 toeschrijven aan de ambulancepost (een en ander past volledig binnen de inhoudelijke en financiële kaders zoals gesteld door de zorgverzekeraars). Opgeteld bij het bod van VolkerWessels, wordt bij gunning een totale waarde van € 5.260.000 gerealiseerd. Dit is € 913.410 hoger dan op basis van de gemiddelde taxatie (€ 4.346.590) zou worden verwacht. Gunnen heeft hierdoor een positief effect op een te verwachten boekverlies. Vergeleken met de vorige mogelijkheid is vanwege verkoop van de panden hier geen sprake van een dotatie aan een onderhoudsvoorziening.

Ondanks dit positieve effect is de consequentie van gunning dat het boekverlies tot directe financiële gevolgen voor de gemeenten leidt. Het boekverlies zal daadwerkelijk betaald moeten worden. De incidentele lasten voor de gemeenten bedragen € 4.656.840 (zie bijlage 1 voor bedrag per gemeente). Over de financiering hiervan kunnen per gemeente maatwerkafspraken gemaakt worden, bijvoorbeeld over een betaling in termijnen. Hierdoor kan de financiële last – vergelijkbaar met de vorming van de transitiereserve die in 2011 ten behoeve van de reorganisatie is gevormd – gespreid worden.

Situatie bij gunning	
Boekwaarde	9.916.846
Afwaardering	5.570.246
Nieuwe boekwaarde	4.346.600
Financieel Bod VolkerWessels	3.760.000
Waarde Ambulancepost	1.500.000
Totale waarde gunning	5.260.000
Boekwinst t.o.v. nieuwe waarde	913.400
Incidentele last gemeenten	
Boekwaarde	9.916.846
Totale waarde gunning	5.260.000
Boekverlies⁵	4.656.846

⁵ In deze berekening is nog geen rekening gehouden met de vertraging van één jaar. Gezocht wordt naar mogelijkheden om de met de vertraging samenhangende kosten (niet realiseren bezuiniging 2015) te nivelleren.

Hoewel het boekverlies een fors bedrag betreft, is de financiële last hier een incidentele last, terwijl de kosten zoals vermeld bij niet gunnen structurele kosten betreffen.

4.3 Een financiële afweging tussen mogelijkheid 1 en 2

Zowel bij mogelijkheid 1 als bij mogelijkheid 2 zijn er forse negatieve financiële consequenties. Het verschil zit vooral in het structurele karakter van de financiële impact bij mogelijkheid 1 ten opzichte van de incidentele consequenties bij mogelijkheid 2. Hieronder zijn de verschillen tussen beide scenario's schematisch weergegeven.

Jaar	Jaarlijkse uitgaven gemeenten niet gunnen	Cumulatieve uitgaven gemeenten niet gunnen	Jaarlijkse uitgaven gemeenten gunnen	Cumulatieve uitgaven gemeenten gunnen
2014	1.274.606	1.274.606		
2015	951.912	2.226.518	4.656.846	4.656.846
2016	951.912	3.178.430		
2017	951.912	4.130.342		
2018	951.912	5.082.254		
2019	951.912	6.034.166		
2020 ev	951.912	6.986.078		

Voor de middellange en lange termijn is mogelijkheid 1 in financieel opzicht voor de gemeenten bijzonder nadelig. Indien de huidige situatie (eigendom van de panden en werken vanuit twee locaties) wordt gehandhaafd zullen grote structurele financiële tekorten ontstaan. Uit de vergelijking blijkt dat de terugverdientijd voor gunnen ten opzicht van huidige situatie handhaven ongeveer 4,5 jaar betreft. Daarnaast leidt het handhaven van de huidige situatie al direct tot hogere kosten terwijl bij gunnen per gemeente maatwerk afspraken kunnen worden gemaakt over de financiering.

Indien de financiële consequenties van de vertraging in de planning niet opgelost kunnen worden in de verdere gesprekken met VolkerWessels, moet het incidentele bedrag van € 4.656.846 verhoogd worden met € 535.924.

4.4 Mogelijkheid 3: Alternatieven

Door een aantal gemeenten is de vraag gesteld of er nog andere alternatieven mogelijk zijn. Daarbij komt dan ook de achterliggende vraag naar voren om meer tijd te nemen om deze alternatieven verder te verkennen. In het verleden zijn de mogelijke alternatieven uitgebreid onderzocht. Dit is gebeurd in een traject van meerdere jaren. Hieronder worden deze reeds verkende alternatieven kort toegelicht. Ook werd de vraag gesteld of wellicht, gegeven de huidige situatie, de eerder verkende alternatieven toch niet een hernieuwde analyse verdienen.

Hoewel het tot de mogelijkheid behoort om één of meerdere van deze alternatieven opnieuw te wegen, lijkt het in de huidige markt niet waarschijnlijk dat dit tot een passende oplossing zal leiden. Een hernieuwde analyse zal overigens tot en met de implementatie naar verwachting een aantal jaren in beslag gaan nemen. In financieel

opzicht is dit alternatief – totdat een concreet alternatief is uitgewerkt en uitgevoerd – gelijk aan het handhaven van de huidige situatie (mogelijkheid 1).

Mogelijkheid 3a: losse verkoop van de panden

In 2009 en 2010 zijn de beide panden in Heerlen en Geleen te koop aan geboden op de vrije markt. Ondanks de inspanning van de betrokken makelaar destijds heeft dit traject geen enkele reactie opgeleverd. De beide recent opgestelde taxatierapporten en ook het eerder in dit document beschreven voorstel van VolkerWessels bevestigen de beperkte courantheid van de beide panden.

Mogelijkheid 3b: huisvesting op alternatieve plek

Er is onderzocht of de GGD gehuisvest kan worden in een (leegstaand) bestaand kantoorgebouw. Hierbij werd geconcludeerd dat de beschikbare leegstaande en veelal standaard kantoorgebouwen onvoldoende aansluiten bij het programma van eisen van de GGD. Vanwege de deels medische taken die de GGD vervult, worden specifieke eisen gesteld aan de huisvesting van de GGD. Bestaande kantoorgebouwen zijn niet of alleen tegen (te) hoge kosten geschikt te maken. Ook is onderzocht of er nieuwbouw kan plaatsvinden op andere locatie dan de beide huidige locaties. Zo zijn onder andere locaties in de gemeente Sittard-Geleen, Heerlen en Nuth onderzocht.

Noch huisvesting in een bestaand kantoorgebouw, noch nieuwbouw op een andere plek bleken op financiële gronden een reëel alternatief. Wanneer het niet lukt om het bestaande vastgoed te vervreemden, leidt het huisvesten op een alternatieve plek – nog los van de (incidentele) financiële middelen die nodig zijn om het gebouw geschikt te maken dan wel te bouwen – niet tot een financieel voordeel. Bij deze mogelijkheid moet immers huur betaald worden voor het te huren gebouw, terwijl de kosten voor het huidige vastgoed (afschrijving, onderhoud / groenvoorziening, beveiliging, verzekeringen, belastingen en heffingen enz.) ook blijven bestaan.

Mogelijkheid 3c: centraliseren in één van beide huidige panden

Zoals vermeld op bladzijde 9 heeft de GGD in het verleden de mogelijkheid onderzocht om te centraliseren in één van beide huidige panden. Recent is onderzocht of deze mogelijkheid haalbaar zou zijn wanneer concessies worden gedaan aan het programma van eisen en daarmee samenhangende de gewenste werkstijl. Ook deze mogelijkheid bleek op financiële gronden (hoge kosten voor verbouwingen en nog steeds het bezit van twee niet courante panden zonder voorziening voor groot onderhoud in de begroting) niet interessant.

Het centraliseren in één van beide huidige panden is ook onderwerp van gesprek geweest in de onderhandelingsfase van het aanbestedingstraject. In deze onderhandelingsfase is door VolkerWessels expliciet aangegeven dat nieuwbouw financieel voordeliger is (leidt tot een hoger financieel bod) voor de GGD dan het geschikt maken van het huidige gebouw.

4.5 Voorstel Dagelijks Bestuur

Op basis van deze notitie en ondersteund door een positief advies van de bestuurlijk Financiële Commissie zal het Dagelijks Bestuur op 19 februari a.s. aan u voorstellen om over te gaan tot gunning in de lopende aanbesteding. Het Dagelijks Bestuur kiest voor een solide oplossing die kijkend naar de middellange termijn zowel inhoudelijk als financieel de beste is. Daarbij houdt het DB rekening met het door het AB geformuleerde uitgangspunt (25 februari 2013) dat een incidenteel boekverlies acceptabeler is dan het structureel niet halen van de financiële taakstelling.

Het Dagelijks Bestuur heeft de volgende overwegingen die leiden tot dit voorstel:

- Het voorliggende voorstel biedt een passende oplossing voor het huisvestingsvraagstuk van de GGD.
- Het huisvestingstraject loopt al enige jaren. Diverse mogelijkheden zijn verkend. Het is niet te verwachten dat zich op korte termijn nieuwe, betere opties voordoen.
- Andere huisvesting op de lange baan schuiven en daarmee afzien van verkoop van beide panden betekent weliswaar dat gemeenten geen storting hoeven te doen ten behoeve van het boekverlies, de waardevermindering van de panden blijft een feit.
- Zowel de keuze voor gunnen als niet gunnen heeft negatieve financiële gevolgen voor de gemeenten. Niet gunnen leidt tot structurele kosten van € 951.912 per jaar. Gunnen leidt tot eenmalige kosten van € 4.656.846.
- Niet gunnen lijkt een voordeligere keuze, maar al na 4,5 jaar leidt het tot structureel hogere kosten voor gemeenten. Daarmee is niet gunnen uiteindelijk de duurste optie.
- Door een combinatie te maken met deze aanbesteding kan de afwaardering op de twee huidige panden met € 913.400 naar beneden worden bijgesteld

Het Dagelijks Bestuur heeft in de vergadering van 11 november jl. besloten om een voornemen tot gunning kenbaar te maken aan VolkerWessels en de andere bij de gunningsfase betrokken partijen hierover te informeren. In deze correspondentie is aangegeven dat het Dagelijks Bestuur dit voornemen tot gunning voorlegt aan het Algemeen Bestuur. Er is op dit moment geen verplichting tot gunning.

Bijlage 1: Bijdrage per gemeente bij afwaardering

		Bedrag		Bedrag per inwoner	
Inwoners		Afwaardering	Boekverlies na gunning	Afwaardering	Boekverlies na gunning
per 1-1-11		€ 5.570.256	€ 4.656.846	€ 5.570.256	€ 4.656.846
Beek	16.548	€ 151.777,74	€ 126.889,24	9,17	7,67
Brunssum	29.375	€ 269.426,59	€ 225.246,04	9,17	7,67
Eijsden - Margraten	24.940	€ 228.748,91	€ 191.238,68	9,17	7,67
Gulpen - Wittem	14.496	€ 132.956,86	€ 111.154,61	9,17	7,67
Heerlen	89.212	€ 818.249,70	€ 684.073,20	9,17	7,67
Kerkrade	47.409	€ 434.833,88	€ 363.529,86	9,17	7,67
Landgraaf	38.186	€ 350.240,81	€ 292.808,36	9,17	7,67
Maastricht	119.664	€ 1.097.554,50	€ 917.577,62	9,17	7,67
Meerssen	19.495	€ 178.807,54	€ 149.486,69	9,17	7,67
Nuth	15.595	€ 143.036,86	€ 119.581,69	9,17	7,67
Onderbanken	8.016	€ 73.522,50	€ 61.466,29	9,17	7,67
Schinnen	13.408	€ 122.977,76	€ 102.811,88	9,17	7,67
Simpelveld	10.953	€ 100.460,58	€ 83.987,06	9,17	7,67
Sittard - Geleen	94.814	€ 869.631,07	€ 727.029,06	9,17	7,67
Stein	25.709	€ 235.802,15	€ 197.135,34	9,17	7,67
Vaals	9.805	€ 89.931,16	€ 75.184,25	9,17	7,67
Valkenburg ad Geul	17.024	€ 156.143,60	€ 130.539,19	9,17	7,67
Voerendaal	12.664	€ 116.153,82	€ 97.106,92	9,17	7,67
	607.313	5.570.256	4.656.846	9,17	7,67

Bijlage 2: Overzicht invulling huisvestingstraject

Actie	2011		2012				2013				2014				2015				16
	K3	K4	K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3	K4	K1
Besluitvorming taakstelling																			
AB besluit tot taakstelling huisvesting																			
Onderzoeksfase																			
Juridische analyse																			
Voorbereiding marktconsultatie																			
Marktconsultatie																			
Besluit tot Europese aanbesteding																			
Europese aanbesteding																			
Voorbereiding Europese aanbesteding																			
Europese aanbesteding																			
Onderhandelingsfase aanbesteding																			
Bestuurlijk besluit tot gunning																			
Realisatie plannen																			
Voorbereiding ambulancepost																			
Voorbereiding kantoorgebouw																			
Sloopwerkzaamheden																			
Bouw ambulancepost																			
In gebruik name ambulancepost																			
Realisatie parkeerplaatsen																			
Bouw kantoorgebouw																			
In gebruik name parkeerplaatsen																			
In gebruik name kantoorgebouw																			

 = besluitvorming / realisatie