

**Bezoekadres:**

Amerikaklein 1  
6269 DA Margraten

**Servicepunt:**

Breusterhof 2  
6245 EL Eijsden

**Postadres:**

Postbus 10  
6269 ZG Margraten

tel: 14043

of: +31 (0)43 458 8488

fax: +31 (0)43 458 8400

info@eijsden-margraten.nl

www.eijsden-margraten.nl

IBAN BNG

NL46BNGH0285148680

BIC: BNGHNL2G

Eijsden-Margraten: 6 maart 2018  
Onderwerp: Dossier huisvesting GGDZL

Geachte leden van de raad,

De afgelopen jaren bent u regelmatig geïnformeerd over het huisvestingsdossier van de GGD Zuid-Limburg. In 2015 bent u geïnformeerd dat het Algemeen Bestuur van de GGD tot vernieuwbouw van het kantoorpand in Heerlen heeft besloten.

Het proces van sloop en bouw is naar wens verlopen, eind 2017 is het vernieuwde gebouw in Heerlen in gebruik genomen. De officiële opening heeft op 8 januari j.l. plaatsgevonden. Het kantoorgebouw in Sittard-Geleen is sinds begin dit jaar eigendom van de gemeente Sittard-Geleen.

Nu de GGD is verhuisd en de financiële afwikkeling gereed is, kan een langlopend en complex dossier na 12 jaar succesvol worden afgestoten. Bijgevoegd treft u ter info het afrondend document van het huisvestingsdossier aan.

Met vriendelijke groet,



Medewerker SBP III



Behandeld door

Bijlage(n)

Documentnr



Ons kenmerk

# Huisvesting

Afrondend document van het huisvestingsdossier GGD ZL

Heerlen  
Januari 2018

## 1. Inleiding

De GGD is verhuisd, de financiële afwikkeling is gereed en een lang lopend en complex dossier kan na 12 jaar succesvol worden afgesloten. Eind 2017 heeft de GGD het vernieuwde gebouw in Heerlen in gebruik genomen. De geschiedenis beschouwend zijn we trots op de gerealiseerde prestatie. De GGD kan de komende decennia vooruit met een eigentijds en passend gebouw, de structurele financiële taakstelling is behaald en de bouw is nagenoeg binnen het gestelde budget gerealiseerd.

Met dank aan de kritische maar blijvend constructieve houding én het geduld van de bestuursleden in de verschillende bestuursperiodes, de betrokken ambtenaren en de betrokken GGD-medewerkers kunnen we terugblikken met: *'eind goed, al goed'*.

Dit afrondende document kijkt in vogelvlucht terug op het dossier en geeft inzicht in de financiële afrekening.

## **2. Huisvesting: een zoektocht van 10 jaar**

Voor de start van het huisvestingsdossier van de GGD Zuid Limburg gaan we terug naar 2006, het jaar van de fusie van de Zuid-Limburgse GGD'en tot de GGD Zuid Limburg.

### 2006 / 2007: het begin van de discussie

In een economisch voorspoedige periode besluiten de Zuid-Limburgse gemeenten in het traject van de fusie om de panden in Geleen (Geleenbeeklaan) en Heerlen (Het Overloon) tegen een – ten opzichte van de huidige situatie– hoge maar destijds reële taxatiewaarde mee te nemen in de fusie. De panden zijn destijds aangekocht door de GGD Zuid Limburg. Het gebouw in Geleen wordt in gebruik genomen als hoofdkantoor van de GGD, waarbij een aantal onderdelen nog in Heerlen gehuisvest blijft. Het gebouw in Maastricht (Gelissendomein) wordt niet overgenomen door de nieuwe GGD.

Vanaf het moment van fusie is het huisvestingsdossier een terugkerend gespreks- onderwerp in de bestuursvergaderingen van de GGD. Steeds meer taken worden decentraal, dicht bij de burger uitgevoerd, waardoor beide gebouwen samen zijn te groot voor de GGD. Bovendien ontgaat ook de discussie over een nieuwe werkstijl / kantoorconcept de GGD niet.

### 2008: huidige panden voldoen niet voor toekomstige werkstijl

In 2007 wordt gestart met een strategische verkenning en een onderzoek naar een nieuw kantoorconcept. Dit resulteert in 2008 in een rapport met de conclusie dat beide kantoorpanden van de GGD niet meer voldoen en ook niet geschikt gemaakt kunnen worden voor de toekomstige huisvesting. Besloten wordt om de gebouwen te vervreemden en een programma van eisen voor nieuwe huisvesting op te stellen.

### 2009 / 2010: verkoop is een probleem

Een verkenning voor nieuwe huisvesting leidt tot geschikte potentiële locaties in Sittard-Geleen en Heerlen; de GGD heeft hierin geen voorkeur. Beide gemeenten willen graag de backoffice van de GGD in hun gemeente, maar de verkoop van de panden in de commerciële markt leidt niet tot het gewenste succes. Duidelijk wordt dat voor de realisatie van nieuwe huisvesting de GGD te allen tijde gehouden is aan een openbare Europese aanbesteding.

### 2011 / 2012: een bezuinigingstaakstelling

Met het opstellen van de toekomstscenario's in 2011 – en de daarmee samenhangende taakstelling – wordt huisvesting in toenemende mate een strategisch thema. Gemeenten besluiten unaniem tot een structurele taakstelling van € 500.000 op het huisvestingsdossier, waarmee taakstellingen t.a.v. de inhoud van het werk deels vermeden kunnen worden. De realisatiedatum van de taakstelling, en daarmee de realisatie van andere huisvesting, wordt vastgelegd op 1 januari 2015. Aanvullend wordt bepaald dat 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.

### 2013/2014: de aanbesteding

Ter voorbereiding op een Europese aanbesteding en ter toetsing van de haalbaarheid van de opgave wordt marktconsultatie gedaan. Een haalbare oplossing wordt alleen gezien rondom de bestaande locatie in Heerlen, zo blijkt uit deze consultatie. Bestuurlijk wordt vervolgens ingestemd met deze voorkeurslocatie, waarna de aanbesteding wordt uitgevoerd. Centraal hierin staat de zogenaamde *package deal*: 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. De aanbesteding verloopt zoals gepland. Begin 2014 stemt het Algemeen Bestuur in met gunning van de opdracht. Herwaarding van het vastgoed is voor de GGD onvermijdelijk. Gemeenten worden geconfronteerd met de financiële gevolgen hiervan.

Het bestuurlijk traject was in deze periode extra complex omdat in dit jaar ook de financiële afwikkeling van het pand in Maastricht (dat bij de fusie niet is aangekocht door de GGD en nog eigendom was van de voormalige organisatie in liquidatie) plaatsvond.

### 2014 / 2015: op zoek naar een nieuwe oplossing

In de fase van contractonderhandelingen blijken de partijen niet tot overeenstemming te komen. Gezocht moet worden naar een nieuwe oplossing. Deze wordt na een nieuwe verkenning gevonden, passend binnen de oorspronkelijk door de gemeenteraden gestelde (financiële) kaders. Het Algemeen Bestuur stemt begin 2015 in met een keuze voor vernieuwbouw op de locatie in Heerlen, waarbij ook de ambulancepost wordt meegenomen. Het jaar 2015 wordt vervolgens gebruikt voor het verder uitwerken van het plan en het opstellen van het voorlopig ontwerp. Eind 2015 start een nieuwe aanbesteding, voor de vernieuwbouw voor het kantoorpand.

Om al in 2015 invulling te kunnen geven aan de financiële taakstelling wordt het pand in Heerlen gesloten, waarmee met name op facilitair gebied een besparing wordt gerealiseerd. Medewerkers met een kantoorfunctie worden tijdelijk in Geleen gehuisvest. Voor klantcontacten wordt tijdelijk een andere huisvesting in Heerlen gevonden.

### 2016: de zoektocht is gereed, de bouw kan beginnen

Ruim 10 jaar na fusie gaat de 'schop in de grond'. Het kantoorpand in Heerlen wordt 'gestript' en opnieuw opgebouwd. Na uitgebreide verkenningen wordt besloten om het pand (voorlopig) in eigendom te houden. Ook voor het pand in Geleen wordt een oplossing gevonden. Het pand wordt, na oplevering van het vernieuwde kantoorpand in Heerlen, eigendom van de gemeente Sittard-Geleen.

Eind 2017 wordt het pand in Heerlen in gebruik genomen en is op 8 januari jl. officieel geopend. Het pand in Geleen is per 1 januari 2018 eigendom van de gemeente Sittard-Geleen.

### 3. Proces en financiën van de vernieuwbouw

Met uitstekende hulp van externe deskundigen is het hele proces zorgvuldig begeleid. De vernieuwbouw bestond uit twee fasen, te weten de sloopfase en de bouwfase. Voor beiden fasen geldt dat strak gestuurd werd op inhoud en proces. Daarnaast zijn alle kosten samenhangend met sloop en bouw samenhangend in kaart gebracht en continu geactualiseerd.

Het taakstellend budget zoals in 2013 vastgesteld was het uitgangspunt op financieel gebied. Voor en tijdens de bouwfase is nauwlettend financieel gestuurd. Daar waar mogelijke afwijkingen ontstonden zijn deze puntsgewijs gedocumenteerd. Tegelijkertijd is gezocht naar mogelijke compenserende besparingen. Er is gezorgd voor een volledige transparantie en herleidbaarheid van alle stappen in het proces en de bijbehorende kosten, doordat per uitgave is gedocumenteerd gerelateerd aan welke gedocumenteerde besluiten de uitgaven zijn gedaan.

Aan bestuurlijk portefeuillehouder Leon Geilen is tijdens het proces periodiek gerapporteerd over de stand van zaken. Ook het Dagelijks Bestuur is regelmatig geïnformeerd over de voortgang.

#### 3.1 Sloopfase

In de sloopfase kreeg de GGD te maken met een aantal tegenvallers. Zo werd meer en op andere plaatsen asbest ontdekt hetgeen zorgde voor financiële overschrijding van circa € 400.000. Daarnaast en bleken vleermuizen in het gebouw te wonen waardoor vertraging ontstond. Deze vertraging heeft geen financiële gevolgen gehad.

#### 3.2 Bouwfase

Tijdens het proces van de vernieuwbouw had de GGD te maken met deels gewijzigde omstandigheden. Voor de ambulancezorg bleek het nodig om het programma van eisen aan te passen en het kantoorgebouw moest onderdak gaan bieden aan meer medewerkers doordat Veilig Thuis deel ging uitmaken van de GGD.

De bouw van het kantoor kent een (kleine) overschrijding van het budget. Als gevolg van het gewijzigde programma van eisen is bij de ambulancepost een overschrijding zichtbaar.

Naast sturing op proces en inhoud is tijdens de bouw en inrichting gestuurd op drie centrale elementen: geluid, klimaat en ergonomie (o.a.in hoogte verstelbare bureaus).

#### 3.3 Financieel resultaat

In onderstaande tabel wordt het definitieve resultaat weergegeven.

Onderdeel	Budget	Prognose na aanwending onvoorzien	Afwijking	Percentage afwijking
Kantoor en terrein	8.761.583	9.064.201	302.618 tekort	3,45%
Ambulancepost	1.149.906	1.242.826	92.920 tekort	8,08%
<b>Totaal</b>	<b>9.911.489</b>	<b>10.307.027</b>	<b>395.538 tekort</b>	<b>3,99%</b>

Hieronder worden de belangrijkste afwijkingen kort toegelicht.

Kantoor en terrein (afwijking € 302.618 overschrijding)

De voornaamste afwijking ligt in het feit dat de kosten voor de asbest verwijdering aanzienlijk hoger waren dan begroot. Hierover is het Algemeen Bestuur in december 2016 reeds geïnformeerd. De kosten van de asbest verwijdering bedragen € 501.787. Dit is meer dan € 400.000 overschrijding t.o.v. het budget. In de bouwfase is een voordeel ten opzichte van het budget gerealiseerd.

Het totale tekort kan binnen de reguliere begroting van de GGD gecompenseerd worden. Vanwege de afschrijving in 50 jaar zijn de gevolgen voor de exploitatie gering. Daarnaast kan compensatie mede plaatsvinden als gevolg van een verlaging van de rentekosten.

Er zijn voor de financiering, op basis van een offerte traject, twee leningen afgesloten. Eén lening ter financiering van de inrichting met een rentepercentage van 0,77% en een looptijd van 15 jaar en één lening met een rentepercentage van 1,51% met een looptijd van 40 jaar. In de begroting is op advies van de expertgroep rekening gehouden met een rentepercentage van 1,6%.

Ambulancepost (afwijking € 92.920 overschrijding)

Als gevolg van een gewijzigd programma van eisen, mede om te kunnen voldoen aan de meest recente wettelijke eisen en veiligheidsmaatregelen, zijn de kosten bij de ambulancepost hoger dan begroot.

De voornaamste aanpassingen betreffen:

- Aanpassing kleedruimtes
- Aanpassing wasplaats en verbetering doorgang/ingang
- Aanpassing slagboom
- Aanvullende eisen in het kader van gasdetectie
- Aanvullende eisen in het kader van veiligheid zoals het terrein voorzien van een hekwerk en constructieve aanpassingen aan de staalconstructie.

De extra kosten komen ten laste van het budget van de NZA en kunnen binnen de reguliere begroting van acute zorg worden opgevangen.



#### 4. Een kijkje in het nieuwe gebouw

Bij een gezondheidsdienst hoort een gezond, functioneel en duurzaam gebouw. En dat is het geworden. Het gebouw voldoet aan de BREEAM eisen, er wordt gebruik gemaakt van het mijnwater en zonnepanelen waardoor gezorgd wordt voor duurzame energie. Afval wordt gescheiden. Het gezonde gebouw heeft veel licht, kent veel groen en met in hoogte verstelbare bureaus, stoelen en bureaufietsen is ook volop aandacht voor ergonomie.

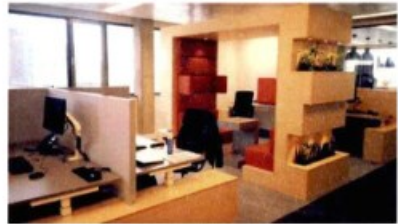


Het voorterrein is nog niet helemaal gereed. In het voorjaar van 2018 zal dit verder aangeplant worden met groen, om de gezonde uitstraling nog meer kracht bij te zetten.

##### 4.2 De eerste reacties en ervaringen

De eerste week van november 2017 werd het gebouw in gebruik genomen. Het overgrote deel van de medewerkers is na twee maanden goed gewend en geeft aan prettig te kunnen werken en collega's veel meer ontmoeten dan voorheen. Het concept van flexibel werken is mede dankzij de goede voorbereidingen op ICT-gebied zonder grote knelpunten verlopen. De belangrijkste aandachtspunten vanuit de medewerkers hebben betrekking op het zonlicht (licht in de beeldschermen), dit ondanks het zonwerende glas, en de inrichting van de kantine. Deze aandachtspunten worden begin 2018 opgepakt. Gezorgd wordt voor zonwering en de kantine wordt verder aangekleed tot een ruimte waarin ontmoeten centraal staat en mensen niet alleen een hapje kunnen eten maar desgewenst ook kunnen werken op de drukke momenten.





Ook van mensen van buiten de organisatie heeft de GGD veel positieve reacties ontvangen. Mensen noemen het gebouw een aanwinst voor Heerlen en de buurt en benoemen de bijzondere uitstraling van het gebouw.

#### **4.3 De andere locaties van de GGD Zuid Limburg**

Waar de discussie al jarenlang gaat over het kantoorpand van de GGD is het goed om te beseffen dat medewerkers van de GGD werkzaam zijn op 28 verschillende locaties. De GGD hecht eraan om de dienstverlening dicht bij de burger te blijven organiseren, ook in de toekomst.

De uitgangspunten voor het personeel in Heerlen gelden (zoveel mogelijk) ook voor alle andere locaties.

De GGD zal nog enkele maanden gebruik maken van het pand in Geleen. De gemeente Sittard-Geleen, die het pand per 1 januari 2018 heeft overgenomen, zal het pand nog enkele jaren in gebruik hebben. Onbekend is nog wat daarna gebeurt. Mogelijk wordt het pand op den duur gesloopt.