

**Agendapunt:** 05.2.

Onderwerp:	Onderzoek PVE herhuisvesting Sontweg
Datum:	13 juli 2023
Portefeuillehouder:	Dhr. Van der Tuuk
Sector:	Bedrijfsvoering
Bijlage(n):	1. Presentatie PvE dd. april 2023
Ter besluitvorming/ter bespreking/ter informatie:	Ter besluitvorming

## Gevraagd besluit

Het Algemeen Bestuur wordt gevraagd:

- De programma's van eisen voor de locaties Arriva en Winschoterweg vast te stellen. Hierbij wordt expliciet gevraagd om:
  - o Akkoord te gaan met verdere samenwerking met de GGD om te komen tot gezamenlijke huisvesting op de zogenaamde Arrivalocatie
  - o Akkoord te gaan met het aangaan van een voorbereidingskrediet en het vrijgeven van de 1e 50% daarvan ten behoeve van de ontwerpfase
  - o Directeur VRG mandaat te geven om verplichtingen aan te gaan tot een totale hoogte van het vrij te geven deel van het voorbereidingskrediet
  - o Kennis te nemen dat de rente-effecten van het benodigde voorbereidingskrediet reeds in de begroting 2024 zijn opgenomen
  - o Akkoord te gaan met het opstarten van de ontwerpfase
  - o Kennis te nemen van het proces van architectenselectie
  - o Kennis te nemen van het nadere onderzoek naar de mogelijkheid om de grond van de Arrivalocatie niet in eigendom, maar in erfpacht te verwerven

---

## Toelichting voorstel

**Vooraf:**

Nadat het Algemeen Bestuur van VRG op 13-12-2018 akkoord was gegaan met de randvoorwaarden, uitgangspunten en werkwijze voor het haalbaarheidsonderzoek zoals geformuleerd in de "startnotitie onderzoek huisvesting stedelijk gebied", dd. 12-11-2018, heeft het Algemeen Bestuur op 25-03-2022 het daaruit voortvloeiende "haalbaarheidsonderzoek huisvesting stedelijk gebied" dd. 25-03-2022 vastgesteld. Daarmee werd de weg vrijgemaakt om het programma van eisen (PvE) voor de locaties Arriva en Winschoterweg ter vervanging van de Sontweg op te gaan stellen, verder onderzoek te doen naar de - ook door het bestuur van de

GGD op 15-07-2022 geaccordeerde - gezamenlijke huisvesting met de GGD en afspraken te maken met de gemeente Groningen over de condities waaronder de benodigde locaties beschikbaar kunnen komen. Ten behoeve van het gezamenlijk opstellen van het programma van eisen voor de kantoorfuncties op de Arrivalocatie zijn de directies van VRG en GGD een intentieovereenkomst aangegaan.

Voor de twee locaties zijn de afgelopen periode de Programma's van Eisen opgesteld, is de investeringsraming herijkt en zijn de bijbehorende exploitatie effecten verkend.

Daarnaast zijn met de gemeente Groningen de condities m.b.t. de verwerving van de noodzakelijke locaties doorgenomen. Ook zijn procesvoorstellen opgesteld voor de selectie van zowel de te selecteren ontwerpende partij als het noodzakelijk in te huren project- en bouwmanagement.

Thans worden de PvE's voor bovengenoemde locaties ter vaststelling aan uw Bestuur voorgelegd.

Na vaststelling daarvan zal de ontwerpfase een aanvang kunnen nemen. In dit verband wordt voorgesteld om akkoord te gaan met het benodigde voorbereidingskrediet.

De resultaten van de ontwerpfase zullen eerst weer ter goedkeuring worden voorgelegd, voordat de uitwerking daarvan en vervolgens de selectie van een bouwende partij ter hand genomen wordt.

#### **Beoogd effect:**

- Bestuurlijke overeenstemming over de Programma's van Eisen en de daarin gehanteerde uitgangspunten
- Kennisname van de:
  - o Benodigde investeringsbehoefte
  - o Exploitatie effecten
- Kennisname van de selectieprocedure voor de ontwerpende partij
- Start van de ontwerpfase
- (Gefaseerd) vrijgeven van een voorbereidingskrediet

#### **Inleiding**

In diverse werkgroepen is de afgelopen periode onder begeleiding van Draaijer als extern deskundige een proces doorlopen om te komen tot een programma van eisen. Visie en wensen zijn vertaald naar de gebouwen.

Activiteiten gedefinieerd en vervolgens omgezet in een functioneel en ruimtelijk programma van eisen aangevuld met de daarbij behorende technische prestaties. Onderdeel daarvan is aandacht voor duurzaamheid, flexibiliteit, veiligheid en exploitatiegerichtheid van de te realiseren gebouwen.

Voor een samenvatting van de inhoud van de programma's van eisen wordt verwezen naar de bijlage.

#### Kwaliteitsniveau

VRG wil onder andere met het ontwikkelen van de huisvesting invulling geven aan haar taak als zorgvuldig en toekomstgericht werkgever. Gestreefd is naar een programma van eisen dat niet alleen de nadruk legt op soberheid en functionaliteit, maar dit combineert met ambitie op het gebied van duurzaamheid en een optimaal werkklimaat. VRG ziet het nadrukkelijk als haar taak om door middel van uitstraling en het creëren van een (zowel intern als extern) prettig gebouw medewerkers aan haar te binden en trots te laten zijn op de organisatie waar zij voor werken.

#### Vergelijking met haalbaarheidsstudie

Behoudens een verschuiving van de PPMO functie van de Winschoterweg naar de Arrivalocatie zijn er qua functies geen aanpassingen gedaan in de uitwerking naar het PvE.

Wel is aanvullend rekening gehouden met een uitbreiding van het aantal (kantoor) fte's met 10% alsmede extra m<sup>2</sup> in de verblijfsruimte van de brandweerfunctie (extra slaap- en lockerruimte) verlengde stallingsplaatsen en een groter crisiscentrum. Tevens is meer nadruk gelegd op duurzaamheids- en gezondheidsaspecten. Per saldo resulteert dit in een toename van 431 m<sup>2</sup> (3,0%) ten opzichte van de uitgangspunten bij de haalbaarheidsstudie.

#### Samenwerking VRG/GGD

In de tussen VRG en GGD gesloten intentieovereenkomst ten behoeve van de opstelling van het PvE, is als uitgangspunt geformuleerd dat de VRG eigenaar wordt van beide te realiseren gebouwen. Voor het gebouw op de Arrivalocatie betekent dit, dat bij voortgaande samenwerking tussen GGD en VRG er uiteindelijk een langjarig huurcontract tussen VRG en GGD zal worden gesloten.

Beide directies hebben de werkwijze om tot een PvE te komen als vruchtbaar beoordeeld en adviseren om de samenwerking voort te zetten. Hiertoe zullen beide partijen een vervolgovereenkomst sluiten.

Gegeven het gekozen uitgangspunt zal VRG in dit verband als bouwheer optreden en zal het opdrachtgeverschap inclusief bijbehorende kasstroom eveneens via VRG lopen. Voor het geval dat er in een later stadium onverhoopt een no-go beslissing zal moeten vallen zal wel een afspraak gemaakt dienen te worden met betrekking tot de verdeling van de alsdan gemaakte kosten.

Gedurende de komende ontwerpfase zal nader onderzocht worden of fiscale optimalisatie mogelijk is en consequenties heeft voor het gekozen uitgangspunt m.b.t. de verhouding tussen beide organisaties.

Ook de tijdens het opstellen van het PvE opgekomen organisatievragen zullen in de komende fase verder worden uitgediept. Het betreft dan zaken als bemensing van receptie, gebouwenbeheer (o.a. klachtenmeldpunt, schoonmaak, automaten bijvullen, klaarzetten vergader ruimten, afvalbeheer etc.), ICT (o.a. servicedesk, systemen, hardware en software, data-opslag), Logistiek, Catering, etc.

#### Aanvullende participanten

In de haalbaarheidsstudie was rekening gehouden met mogelijk aanvullende participanten naast de VRG en GGD. Dit om deze mogelijkheid niet op voorhand uit te sluiten. Hierover is bij de besluitvorming over haalbaarheid reeds gerapporteerd.

Gedacht werd aan het Zorg- en Veiligheidshuis en Rigg alsmede uitbreiding van het crisiscentrum van de VRG met ruimten voor politie en gemeentelijk toezicht. Nader overleg met politie gaf aan dat deze niet geïnteresseerd zijn terwijl de directie stadstoezicht inmiddels onomkeerbare stappen gezet heeft voor het concentreren van al haar werkzaamheden op een voor haar centrale locatie. Dit geldt ook voor het Zorg- en Veiligheidshuis en het RIGG. Deze organisaties worden qua huisvesting reeds afdoende gefaciliteerd.

## Kostenraming

### Investing gebouwen

De stichtingskosten voor beide locaties samen worden geraamd op circa € 72,6 mln. incl. BTW. (pp 1-1-2023). Daarbij is uitgegaan van maaiveld parkeren met een landschappelijke inpassing. Afhankelijk van de gevraagde uitstraling kost eventueel gebouwd parkeren tussen de € 2,7 mln. en € 4,3 mln. extra.

In de investeringsraming zijn inrichtingsonderdelen als maatwerkmeubilair, kantoormeubilair, kantine-meubilair, keukeninrichting vaste opslagvoorzieningen, verblijfsruimte inrichting, duikbassininstallatie, terreininrichting en dergelijke opgenomen. Niet meegenomen zijn zaken als ICT & AV -middelen, en specifieke gebruiksvoorzieningen (o.a. werkplaatsinrichting en labinrichting).

### Exploitatie gebouwen

Uitgaande van een 40-jarige exploitatie, bedragen de exploitatiekosten gemiddeld circa € 3,67 miljoen per jaar inclusief BTW (pp 1-1-2023). Naar rato van de te realiseren m<sup>2</sup> is dit als volgt onder te verdelen:

VRG € 2.905.000,-

GGD € 770.000,-

### Investing inrichting werkplaatsen

Met name de brandweervoorzieningen vragen in dit verband speciale aandacht. Het gaat dan voornamelijk om machinerie in de werkplaats van de Technische Dienst, (ademlucht, wasserij, lascabine, afzuiging daarvan ed.) De noodzakelijke investeringen in de werkplaatsinrichting op het nieuwe logistiek centrum wordt geraamd op € 1,2 mln.

### Conditie gronduitgifte

Met de gemeente Groningen zijn de condities voor de grondafname doorgenomen. Deze zullen in de komende periode verder worden afgestemd.

Belangrijkste elementen daarin betreffen:

### Stedenbouwkundige randvoorwaarden

#### Arrivalocatie

De uitgangspunten van het Masterplan worden in gezamenlijk overleg met de gemeente Groningen omgezet in een op te stellen "Bouwenveloppe" voor de Arrivalocatie. Hierin wordt door de gemeente Groningen de stedenbouwkundige randvoorwaarden geschetst en aandacht gevraagd voor het kwaliteitsniveau van het te realiseren gebouw. Via deelname van hen aan het selectieproces voor de architect wordt hier invulling aan gegeven.

Met betrekking tot de parkeeroplossing wordt uitgegaan van parkeren op eigen grond en aantallen conform gemeentelijk beleid. VRG maakt ontwerptechnisch en financieel het verschil tussen maaiveld parkeren en een parkeergebouw tijdens het ontwerpproces inzichtelijk.

### Winschoterweg

De stedenbouwkundige eisen zijn conform bestemmingsplan.

### Grondcondities

#### Grondprijzen

Voor de raming van de kosten voor de grond is gerekend met als uitgangspunt voor de Arrivalocatie het huidige gemeentelijk grondprijzenbeleid voor maatschappelijke doeleinden en voor de Winschoterweg het huidige gemeentelijk grondprijzenbeleid voor bedrijfslocaties.

#### Grondproductiekosten

Gerekend is dat bouwrijpe grond wordt geleverd en niet af te nemen gronden voor toegang, wegen en groen woonrijp gemaakt worden van gemeentewege. Daarbij geldt voor de Arrivalocatie dat aanleg en kwalitatieve invulling van het gehele gebied in gezamenlijke afstemming bepaald dient te worden.

#### Af te nemen grond: erfpacht en fiscaliteit

Voor de Arrivalocatie zal de exacte scheidslijn tussen uit te geven en bij de gemeente blijvende grond in het vervolgtraject nader onderzocht te worden. In dit verband zal in de volgende fase onderzocht worden of binnen de financiële uitgangspunten erfpacht als een serieus alternatief uitgewerkt kan worden. Daarbij zal eveneens onderzocht kunnen worden in hoeverre er fiscaal nader te optimaliseren is.

### Financiering

Om een evenwichtige keuze te kunnen maken is bij de besluitvorming over de haalbaarheid gevraagd om te onderzoeken of investering door een externe partij (bijvoorbeeld via sale en -lease back) een alternatief kan zijn. In het door Draaijer dd. 22-12-2022 hierover opgestelde advies wordt geconcludeerd dat dit geen reële optie is.

*“Om financieel aantrekkelijk voor VRG te zijn, zou een belegger een Bruto Aanvangsrendement van 4,4% of lager moeten hanteren. Een marktconform Bruto Aanvangsrendement zal tussen de 8 en 10% liggen. Daarmee leidt een leaseconstructie tot structureel hogere lasten voor VRG en GGD.”*

Dit komt overeen met de in het strategisch huisvestingsplan herbevestigde uitgangspunt “eigendom, tenzij ....” bij de keuze voor huur of eigendom.

### Sturingsmogelijkheden

Het merendeel van het ontwikkelde programma komt voort uit de te realiseren functies en daarbij behorende noodzakelijke eisen en randvoorwaarden. Daarmee lijken de mogelijkheden om de begroting bij te stellen niet al te groot. De volgende aspecten verduidelijken dit:

#### - *Beeldkwaliteit*

Gerekend is met een beperkte opslag voor architectuur en extra esthetische kwaliteit t.o.v. het bouwbesluit. Een wens tot verhoging van de te realiseren architectuur zal tot een verhoging van deze opslag noodzaken

- *Duurzaamheidsniveau*  
Uitgangspunt is een naar de huidige stand van de techniek (proven technology) reëel duurzaamheidsniveau. Verlaging van de eisen m.b.t. de energiebehoefte geeft een beperkte besparing, terwijl kiezen voor een hoger niveau zal leiden tot hoge meerkosten en de noodzaak tot het opnemen van diverse innovaties
- *Werkpleknorm*  
In het Programma van Eisen is uitgegaan van 0,7 werkplek per FTE, Deze werkpleknorm kan mogelijk nog verder zakken. De behoefte aan ontmoetings- en vergaderruimten wordt dan weer hoger waarmee de verwachting is dat het benodigde aantal meters niet substantieel verlaagd kan worden
- *Flexibiliteit en (over)capaciteit*  
Uitgangspunt is een hoge mate van indeelbaarheid van de kantoren alsmede een toename van het aantal Fte's van 10%. Deze toename wordt momenteel reeds gerealiseerd.
- *Parkeeroplossing*  
Het huidig uitgangspunt is maaiveld parkeren met een landschappelijke inpassing. Wanneer vanuit stedenbouw gebouwd parkeren vereist wordt ontstaan meerkosten. Ook het aantal parkeerplekken is aan te passen. Nu is gerekend met 176 parkeerplekken, waarvan 39 dienstplekken. In overleg met gemeente, openbaar vervoerorganisatie en door opstellen goed mobiliteitsbeleid is het aantal plekken mogelijk te verlagen.

In het vervolgtraject zullen deze verder in beeld kunnen worden gebracht

#### Architectenselectie

Voor de architectenselectie wordt een Europese niet-openbare procedure (procedure met voorafgaande selectie) voorgestaan. Met een dergelijke aanbesteding zal na een voorselectie aan een (in principe) vijftal bureaus worden gevraagd om een inschrijving te doen. Hoofduitgangspunt hierbij is dat de uitvraag niet een planselectie betreft maar de selectie van een bureau waarmee in bouwteamverband een ontwerp wordt gemaakt.

Of er voor beide gebouwen een aparte ontwerper wordt uitgenodigd dan wel dat beide gebouwen door één bureau worden ontworpen is nog onderwerp van nader onderzoek.

Voorstellen met betrekking tot het inrichten van de selectiecommissie zullen als dit aan de orde is aan het bestuur worden voorgelegd.

Aangezien de Arrivalocatie op een voor de stad Groningen belangrijke plek is gesitueerd heeft de gemeente Groningen het verzoek gedaan om ook de stadsbouwmeester en de door hen aangetrokken supervisor voor het gebied Stadshavens (waar de Arrivalocatie onderdeel van uitmaakt) cruciaal toe te voegen aan de selectiecommissie.

#### **Financieel:**

##### Vastgoed

De kosten voor het tot stand komen van het PvE zijn ten laste van de jaarbegrotingen gebracht. De kosten vanaf de ontwerpfasen dienen conform BBV ten laste van een vast te stellen voorbereidingskrediet plaats te vinden.

Voorgesteld wordt om een voorbereidingskrediet vast te stellen á 15% van de geraamde investeringsbehoefte -

zijnde € 10,875 mln. – en daarvan voor de 1e fase van het ontwerptraject 50% vrij te geven. De tweede 50% zal pas worden vrijgegeven op basis van een alsdan ter besluitvorming aan te bieden 'fasedocument ontwerp' als overgang naar de fase van opstellen bestek en technische uitwerking.

Voor het voorbereidingskrediet zal een financiering aangegaan worden. Met de met het voorbereidingskrediet gepaard gaande rentelasten is in de begroting 2023 en concept beleidsbegroting 2024 reeds rekening gehouden.

De financiële consequenties na 2024 zullen worden meegenomen in de kaderbrief/begroting 2025-2028. Besluitvorming over het realisatiebesluit met bijbehorend investeringskrediet is pas in de loop van 2025 te verwachten. De nieuwbouw zal op deze wijze op zijn vroegst rond 2028 in exploitatie komen. Vanaf dat moment dient in de begroting rekening gehouden te worden met de reële kosten van een hedendaagse (brandweer) organisatie. Zoals reeds eerder aangegeven is, vanwege de in de huidige huur verdisconteerde beperkte onderhoudshorizon voor de Sontweg, hier momenteel geen sprake van.

#### Inrichting werkplaatsen

De geraamde investeringskosten voor de werkplaatsen dienen opgenomen te worden in de meerjaren (investerings)planning voor materieel. Op grond van de hiervoor geraamde kosten zal de jaarlijkse bijdrage aan een daartoe in te stellen egaliseringsreserve met circa € 120.000 per jaar uitgebreid dienen te worden. Dit zal zich aandienen bij het in exploitatie nemen van de nieuwbouw van het logistiek centrum en eveneens meegenomen worden in de kaderbrief/begroting 2025-2028

#### **Planning en besluitvorming**

Voor inzicht in de nog te doorlopen fases alsmede daarbij behorende besluitvorming, wordt verwezen naar het schema "Procesplanning" in de bijlage waarin de bestuurlijke beslismomenten zijn gerelateerd aan het te lopen ontwikkelingsproces.

#### **Afstemming besluitvorming GGD/VRG**

Na besluitvorming door het bestuur VRG zal directeur GGD het aangaan van een op te stellen samenwerkingsovereenkomst ten behoeve van het vervolgproces aan zijn bestuur voorleggen.

#### **Communicatie**

De diverse bedrijfsonderdelen van de VRG zijn via de verschillende werkgroepen betrokken geweest bij de ontwikkeling van het PvE. Nu het PvE ter besluitvorming voorligt wordt hier via de interne kanalen aandacht aan besteed.

Na besluitvorming in het AB zullen de media actief benaderd en geïnformeerd worden.

## Afstemming/consequenties

	<u>Afgestemd</u>	<u>Consequenties</u>
Juridisch	<input type="checkbox"/>	_____
Financieel	<input type="checkbox"/>	_____
Personeel	<input type="checkbox"/>	_____
IM/ICT	<input type="checkbox"/>	_____
Communicatie	<input type="checkbox"/>	_____
Inkoop	<input type="checkbox"/>	_____
Overig	<input type="checkbox"/>	_____