

## Oplegnotitie bestuur



### **AGENDAPUNT 8 2022/07/06**

### **AB 263**

Voorstel voor de vergadering van:	6 juli
Datum vergadering:	6 juli
Onderwerp:	Vernieuwing huisvesting GGDrU
Portefeuillehouder:	Eelco Eerenberg
Indiener:	Carola Koper
Bijlage:	Toelichtende afbeeldingen in groot formaat

---

### **Gevraagd besluit**

Het algemeen bestuur van de GGDrU wordt gevraagd:

- Kennis te nemen van de besluitvorming in het DB van 25 mei over het instemmen met de start van de renovatie van de Dreef 5. De gehanteerde inschrijfbedragen inclusief optimalisaties (€5.400.000) zijn daarbij als taakstellend budget vastgesteld, waarbij daarnaast een risico-reservering (€ 160.000) wordt gecreëerd voor prijsstijgingen en tegenvallers in de realisatie. De totale investering kan worden gedekt via de beschikbare middelen voor huisvesting.
- In te stemmen met het terugvragen door de gemeenten van BTW op de investering van de vernieuwing van de huisvesting via het BTW compensatiefonds en het overmaken van deze teruggevraagde middelen aan GGDrU zodat deze gelden kunnen worden toegevoegd aan de bestemmingsreserve 'renovatie De Dreef 5', t.b.v. aanvullende dekking van de kosten .

### **Aanleiding en voorgaande besluitvorming**

De huisvesting op het hoofdkantoor in Zeist is sterk verouderd. Voor de medewerkers is er een oncomfortabel werkklimaat en de werkomgeving voldoet niet aan de eisen die vanuit een goed werkgever verwacht mogen worden. Daarnaast zijn verschillende onderdelen van het gebouw aan het einde van de levensduur en is vervanging noodzakelijk. De behoefte aan vernieuwing en de noodzaak aan ingrepen door de huidige onderhoudsstaat zijn groot, waardoor nu ingrepen noodzakelijk zijn.

In de vergadering van het algemeen bestuur van 2 december 2020 heeft het algemeen bestuur kennisgenomen van de huisvestingsvisie voor het hoofdkantoor De Dreef 5 te Zeist. In deze huisvestingsvisie is concreet gemaakt hoe we met de vernieuwde huisvesting invulling geven aan de doelstellingen van GGDrU. Op basis van deze huisvestingsvisie is het huidige ontwerp verder uitgewerkt.

In maart 2021 is door het AB de investeringsruimte vastgesteld op €4,0 mln. De raming op basis waarvan deze investeringsruimte toen is bepaald is door een kostendeskundige opgesteld op basis van kengetallen, zonder dat we nog exact wisten wat we gingen doen en waarbij we uitgingen van o.a.:

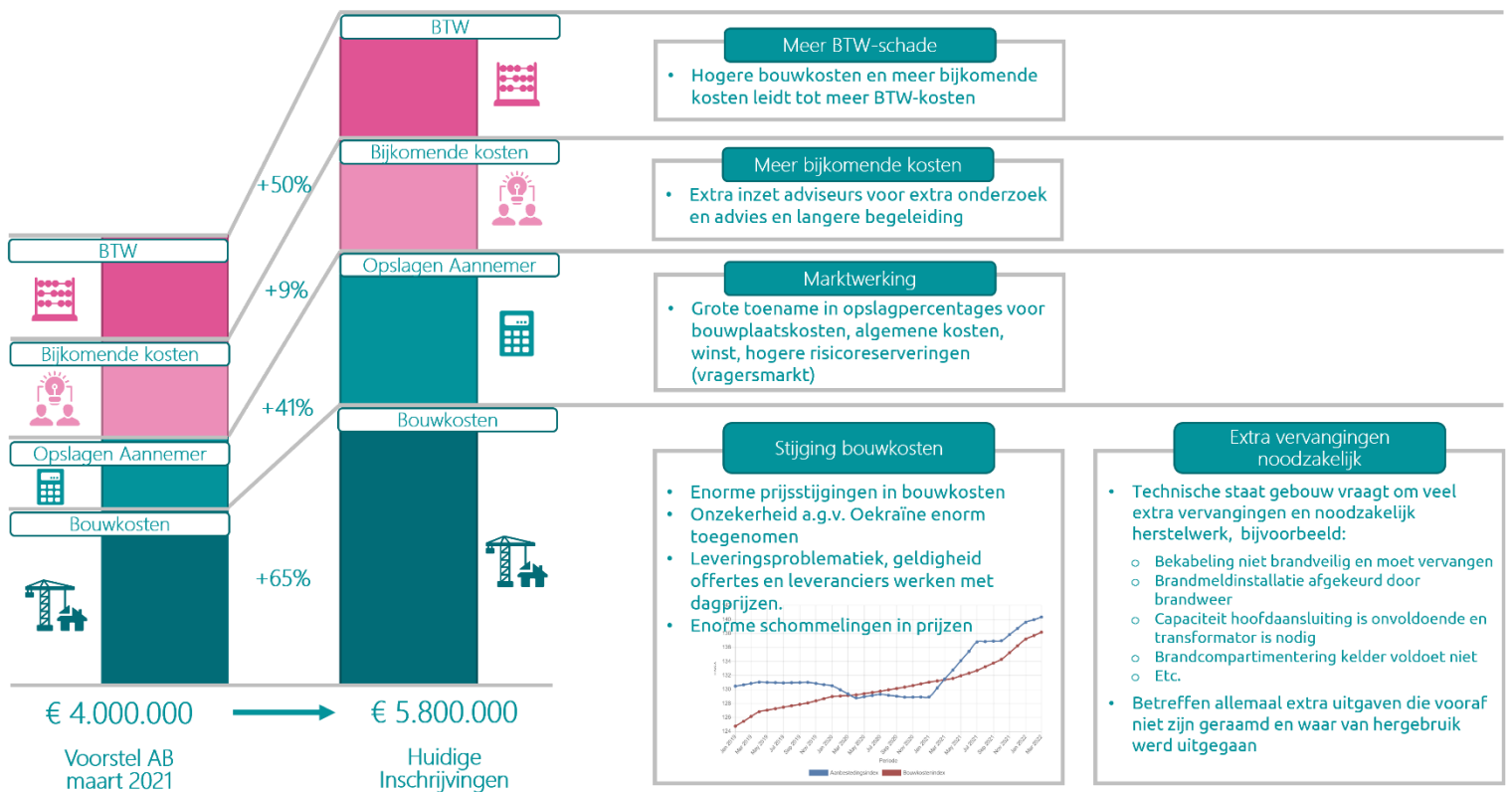
- vernieuwing van de inrichting van begane grond en eerste verdieping
- een nieuwe klimaatinstallatie en nieuwe verlichting
- verder hergebruik van casco en overige installaties
- geen ingrepen in de parkeergarage.

- geen ingrepen aan buitenzijde van het gebouw

Bij de uitwerking van het voorlopig ontwerp is aan het DB en AB in september en oktober een presentatie verzorgd waarin werd ingegaan op de financiële stand van zaken. Op dat moment paste de benodigde investering nog binnen het eerder vastgestelde investeringskrediet en de dekking uit de onderhoudsvoorziening. Er zijn toen wel 2 risico's geschetst, namelijk de staat van het gebouw waar nog veel over onbekend was en waarbij de tegen tegenvallers aanliepen in de technische staat en de prijsontwikkelingen in de huidige bouwmarkt.

### Resultaat vanuit aanbesteding

Op 23 en 30 maart is in het DB en AB van de GGDrU een presentatie verzorgd waarin het bestuur kennis heeft genomen van de plannen voor de herinrichting en verbouwing van de Dreef 5 in Zeist en het resultaat van de aanbesteding voor de bouwteampartners. In de presentatie is inzicht gegeven in de inschrijvingen van marktpartijen voor de realisatie van het project waarbij de inschrijvingen het oorspronkelijke budget overschreden. In de presentatie is inzicht gegeven in de oorzaken van de verschillen tussen inschrijving en budget, die enerzijds lagen in extra noodzakelijke vervangingen en anderzijds is de huidige marktomstandigheden. Onderstaande schematische weergave uit die presentatie is ter informatie bijgevoegd.



In dezelfde bijeenkomst is tevens toegelicht dat de overschrijding waarmee we werden geconfronteerd wel binnen de bestaande middelen voor huisvesting kon worden opgevangen en dat dit geen nadelige impact heeft op de inwonersbijdrage vanuit de gemeenten.

## Alternatieve scenario's

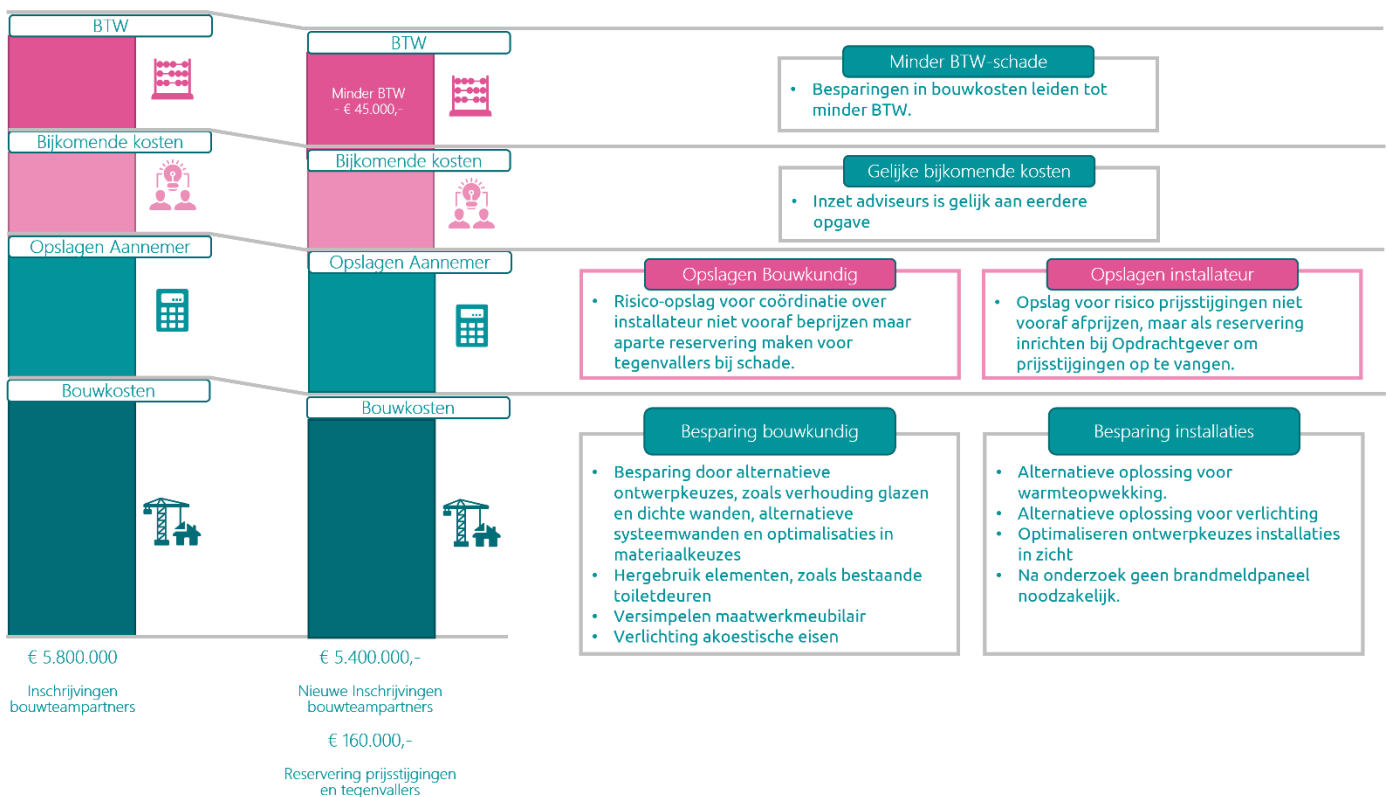
Op verzoek van het dagelijks bestuur zijn in een nadere verkenning de eerder ook afgewogen alternatieve scenario's opnieuw vergeleken met bovenstaand scenario voor de verbouwing van de Dreef. Op basis van deze verkenning is geconstateerd dat alle alternatieve scenario's grotere negatieve financiële consequenties hadden dan het voorliggende scenario. (zie bijlage voor uitgewerkte scenario's)



Op 8 april 2022 heeft het dagelijks bestuur besloten om akkoord te gaan de start van de engineeringfase in het bouwteam en daarbij het bouwteam de opdracht te geven op zoek te gaan naar financiële optimalisaties waar mogelijk en het verder in kaart brengen van eventuele risico's in de bouw.

## Financiële optimalisaties

In mei is door het bouwteam gewerkt aan het onderzoeken van diverse optimalisaties. Daarbij is enerzijds gekeken naar het omlaag brengen van de kosten, maar anderzijds ook naar de (financiële) risico's en mogelijke beheersing hiervan in het project. In onderstaande weergave is een overzicht gemaakt van de reeds uitgewerkte optimalisaties. De verschillende onderdelen worden onder de weergave kort toegelicht.



- **Bouwkosten (totale optimalisaties: € 200.000,-)** – Dankzij de inbreng van de expertise van de bouwkundig aannemer en installateur hebben we snel kunnen onderzoeken welke optimalisaties en alternatieven een financieel voordeel hebben

opgeleverd. In het schema is een korte toelichting gegeven van de belangrijkste optimalisaties die zijn gerealiseerd.

- **Opslagen (totale optimalisatie: € 160.000,-)** – In overleg met de aannemer en installateur is kritisch gekeken naar de gehanteerde opslagen. Vooral voor wat betreft risico's viel op dat er veel betaald moest worden om bepaalde risico's af te dekken. Daarvoor stellen we voor om deze kosten niet vooraf in de inschrijfsom op te nemen (en dus te betalen aan de aannemer en installateur), maar om deze door de GGD op te nemen in een risicoreservering voor onverwachtse schades en het opvangen van prijsstijgingen. Indien deze zich niet voordoen valt deze risicoreservering vrij.
- **Bijkomende kosten** – De bijkomende kosten zijn ten opzichte van de presentatie onveranderd gebleven.
- **BTW (totale optimalisatie: € 45.000,-)** - Voor de BTW geldt dat de besparingen die de optimalisaties opleveren ook nog voordeel opleveren in de BTW ten opzichte van de inschrijving. In deze berekening is in de visualisatie enkel uitgegaan van de BTW op de besparing van de bouwkosten. Over de besparing op de opslagen die we als risico-reservering willen bestempelen rekenen we nog wel met BTW. Mocht deze reservering niet noodzakelijk zijn tijdens de bouw dan valt de reservering vrij incl. het BTW-voordeel.

In de vergadering van 8 april is het huidige scenario van verbouwing van de Dreef opnieuw afgezet tegen alternatieve scenario's. Daaruit bleek dat de alternatieve scenario's financieel ongunstiger zijn dan het huidige scenario. Het huidige scenario met de financiële optimalisaties is ten opzichte van 8 april gunstiger geworden door optimalisaties en beheersmaatregelen. De andere scenario's zijn niet gunstiger geworden.

### Risico's en beheersmaatregelen

Naast de zoektocht naar optimalisaties is ook samen met de bouwteampartners gekeken naar de beheersing van risico's die we nog zien incl. welke beheersmaatregelen we kunnen toepassen. Hieronder een overzicht van de risico's en de afspraken die hierover zijn gemaakt.

<i>Risico</i>	<i>Effect</i>	<i>Beheersmaatregel</i>
<i>Prijsstijgingen materialen en componenten</i>	In huidige markt hebben we te maken met prijsstijgingen en schommelingen tot aan het moment van aanschaf, waardoor op het moment van aanschaf prijzen hoger uit kunnen vallen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besparing opslagen voor prijsrisico's (€ 130.000,-) door bouwteampartners omvormen tot risico-reservering bij de GGD voor onvoorzien prijsstijgingen.</li> <li>• Voor componenten met grote prijsrisico's werken met vooropdrachten om snel prijs vast te leggen.</li> </ul>
<i>Niet tijdige levering of beschikbaarheid</i>	Naast de prijsstijgingen zijn ook leveringsonzekerheden aan de orde van de dag. Met name voor technische componenten in installaties geldt dit. Vertraging en levering kan er voor zorgen dat de bouw tijdelijk stil komt te liggen en prijzen verder oplopen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op onderdelen alternatieve beter beschikbare componenten onderzocht.</li> <li>• Voor componenten met leveringsonzekerheid werken met vooropdrachten om tijdige levering zeker te stellen.</li> </ul>
<i>Afwijkingen tekeningen en daadwerkelijke situatie</i>	Vanwege het beperkte projectarchief zijn geen geschikte tekeningen beschikbaar van de huidige situatie vanuit de GGD, waardoor het risico ontstaat dat er afwijkingen ontstaan in de maatvoering van elementen, waardoor dit tijdens de bouw moet worden aangepast.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Om te voorkomen dat hier verschillen ontstaan is nu al een 3d-scan gemaakt van het gebouw. Hiervan wordt een BIM-model gebouwd, waarin de laatste engineering wordt gedaan. In feite wordt het gebouw digitaal gebouwd, waardoor de risico's worden geminimaliseerd.</li> </ul>
<i>Risico op schade bij coördinatie installatie-werkzaamheden</i>	Met name de afstemming tussen bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden aan het plafond is complex met de installatie in het zicht.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door te werken met het 3D-model voor de engineering kunnen we het gebouw digitaal al een keer bouwen waardoor de onzekerheid wordt teruggebracht.</li> </ul>

Vertraging tijdens de bouw

Deze kent een risico op schade wanneer de bouwvolgorde niet correct wordt gevolgd. De bouwkundig aannemer had hiervoor een risico-opslag opgenomen, zelfs terwijl contractueel hier het risico op schades formeel bij de opdrachtgever ligt.

De bouw loopt uit waardoor langer gebruik gemaakt moeten worden van alternatieve locaties en er additionele huurkosten zijn

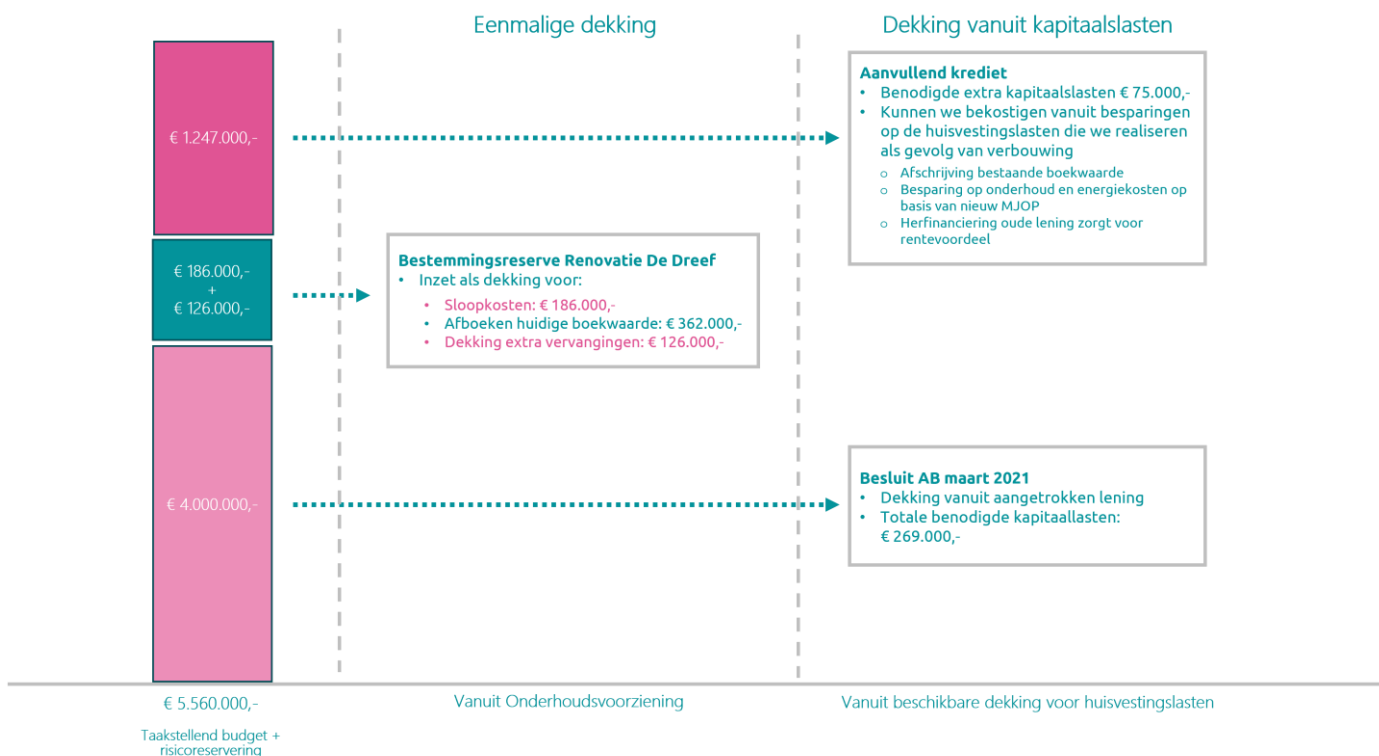
- Daarnaast is de aannemer bereid de risico-opslag uit de inschrijving niet te rekenen en deze post te reserveren door de GGD als risico-voorziening. Indien er geen schades zijn, valt deze post vrij voor de GGD.

- Al sinds we begonnen zijn met de zoektocht naar optimalisaties kijken we ook scherp naar de planning om de haalbaarheid in beeld te krijgen.
- Commitment ophalen van alle partijen op geplande opleverdatum.

## Financiële consequenties

De op 8 april gepresenteerde inschrijvingen konden inclusief de overschrijding gedekt worden uit de beschikbare middelen voor huisvesting. Dit gepresenteerde voorstel valt met de optimalisaties gunstiger uit. In onderstaande calculatie is voor de totale investering uitgegaan van de kosten inclusief de reservering voor prijsstijgingen en tegenvallers. Indien deze niet nodig zijn valt de benodigde investering nog circa € 200.000,- lager uit. De benodigde extra kapitaalslasten komen dan nog circa € 14.000,- lager uit.

Op basis van het voorliggende plan inclusief financiële optimalisaties en beheersmaatregelen ten aanzien van de in kaart gebrachte risico's, heeft het dagelijks bestuur op 25 mei besloten tot start van de verbouwing van de Dreef binnen de gestelde financiële kaders.



## BTW

In de huidige investeringsraming is uitgegaan van alle benodigde kosten inclusief BTW. In totaal gaat het om circa 1 miljoen euro BTW. GGDrU kan die BTW niet terugvorderen van de Belastingdienst. Voor gemeenten geldt dat BTW over uitbesteed werk (deels) kan

worden terug gevraagd via het BTW-compensatiefonds (BCF). Dit geldt ook voor BTW die indirect is betaald, zoals via de GGDrU.

Het terugvragen van btw betaald door GGDrU door de gemeenten van regio Utrecht bij het BCF is een werkwijze die jaarlijks wordt gehanteerd. GGDrU stuurt gemeenten elk jaar een opgave van het bedrag dat kan worden teruggevraagd bij het BCF. Gemeenten houden dit geld.

Door de renovatie aan de Dreef 5 geven we meer geld uit dan in een regulier jaar en betalen we dus ook meer btw dan normaal. De BCF-opgave valt daardoor ook hoger uit dan in andere jaren. Aangezien op producten en diensten gerelateerd aan huisvesting 15% van de betaalde btw aan het BCF mag worden opgegeven is de verwachting dat door de renovatie de BCF-opgave €150.000 hoger uitvalt dan in andere jaren. Dit bedrag zal naar rato van inwoneraantal aan gemeenten worden opgegeven bovenop de reguliere opgave.

Gemeente	Inwoneraantal per 1-1-2021	Geschatte extra BCF-opgave gerelateerd aan renovatie De Dreef 5
Amersfoort	157.462	17.352
Baarn	24.792	2.732
Bunnik	15.341	1.691
Bunschoten	22.019	2.427
De Bilt	43.384	4.781
De Ronde Venen	44.720	4.928
Eemnes	9.362	1.032
Houten	50.223	5.535
IJsselstein	33.819	3.727
Leusden	30.544	3.366
Lopik	14.456	1.593
Montfoort	13.896	1.531
Nieuwegein	63.866	7.038
Oudewater	10.138	1.117
Renswoude	5.556	612
Rhenen	20.203	2.226
Soest	46.906	5.169
Stichtse Vecht	65.108	7.175
Utrecht (gemeente)	359.370	39.603
Utrechtse Heuvelrug	49.946	5.504
Veenendaal	66.912	7.374
Vijfheerenlanden	57.829	6.373
Wijk bij Duurstede	23.925	2.637
Woerden	52.694	5.807
Woudenberg	13.639	1.503
Zeist	65.043	7.168
<b>Totaal</b>	<b>1.361.153</b>	<b>150.000</b>

Aan het algemeen bestuur wordt gevraagd in te stemmen met het voorstel om de extra BTW gerelateerd aan de renovatie van De Dreef 5 die door GGDrU zal worden opgenomen als onderdeel van de BCF-opgave die gemeenten bij de Belastingdienst kunnen doen, over te maken aan GGDrU als dekking voor de renovatie van de Dreef 5.

### Verdere behandeling

geen