

RAADSVOORSTEL

DATUM	30 mei 2022
ONDERWERP	RV nieuwe huisvesting uitvoeringslocatie Jeugdgezondheidszorg
PORTEFEUILLEHOUDER	W. Bijman
PROGRAMMA	Programma II: Welzijn & Zorg
BELEIDSVELD	Zorg en voorzieningen
ZAAKNUMMER	ZK22000987
DOCUMENTNUMMER	22.0001978

AANLEIDING De uitvoeringslocatie van de Jeugdgezondheidszorg van de GGD Hollands Noorden (GGD HN) in Obdam, oftewel het consultatiebureau, voldoet al langere periode niet aan de gestelde randvoorwaarden van het Programma van eisen van de GGD HN. Er zijn verkennende gesprekken geweest om opties in beeld te brengen voor een andere locatie. In maart 2021 zijn zowel het college als de gemeenteraad geïnformeerd over de bouwkundige tekortkomingen van de huidige locatie in 't Snijderveld (wordt gehuurd van De Woonschakel) en de optie voor een nieuwe locatie aan de Overweg in Obdam.

Tevens heeft uw college vorig jaar ingestemd met het voorstel om samen met de andere zorgaanbieders mee te gaan verhuizen naar de Overweg in Obdam en heeft u verzocht om de uitwerking van de huisvestingskosten voor de nieuwe locatie in beeld te brengen. Inmiddels heeft de GGD HN van ontwikkelaar Baveko Vastgoed B.V. uit Alkmaar het zakelijk voorstel ontvangen voor de uitvoeringslocatie van de Jeugdgezondheidszorg aan de Overweg in Obdam.

Urgentie in verband met huuropzegging aan de GGD HN

De Woonschakel is met de huurders (zorgaanbieders) die in 't Snijderveld gevestigd zijn, overeengekomen dat als één (of meerdere) van huurder de huur opzegt op eenzelfde moment ook de huur door verhuurder kan worden opgezegd aan de andere huurders. Op 20 april jl. hebben de huisartsen, die nu gevestigd zijn in 't Snijderveld, de huur met De Woonschakel met ingang van 1 mei 2022 opgezegd en zij gaan met ingang van 1 mei 2023 zich vestigen in de nieuwe locatie aan de Overweg in Obdam gaan. Dit betekent dat De Woonschakel met ingang van 1 mei 2022 de huur heeft opgezegd aan de GGD HN. De huurovereenkomst eindigt nu op 30 april 2023 en dan dient de GGD HN op een andere locatie de uitvoeringslocatie van de Jeugdgezondheidszorg operationeel te hebben.

- KADER**
- De Gemeenschappelijk regeling GGD HN.
 - AB-besluit GGD HN "Gebouwgebonden Huisvestingskosten" (26 november 2014). Hierin is vastgesteld dat de huisvestingskosten uitvoeringslocaties van de Jeugdgezondheidszorg met ingang van 1 januari 2016 toegerekend worden aan de individuele gemeenten op grond van de werkelijke kosten.
 - AB-besluit GGD HN "Programma van Eisen Huisvesting JGZ 2020 GGD HN"(1 juli 2020).

RAADSVORSTEL (VERVOLG)

- WIJ STELLEN VOOR
1. Kennis te nemen van de huuropzegging van De Woonschakel aan de GGD HN met ingang van 1 mei 2022.
 2. In te stemmen met nieuwe huurovereenkomst van de GGD HN met een extra jaarlast van € 12.700 in 2023 en vanaf 2024 € 19.000.
 3. De jaarlijkse extra huisvestingskosten vanaf 2023 mee te nemen in de begrotingsvoorbereiding 2023.
 4. Conform het Integraal Huisvestingsplan een krediet beschikbaar te stellen van € 250.000 voor de inrichting van de locatie.
 5. De investering af te schrijven in 10 jaar, gelijk aan de periode van de huurovereenkomst.
 6. De kapitaallasten ad € 25.000 ten laste te brengen van de structurele begrotingsruimte.
 7. De begroting 2022 overeenkomstig te wijzigen en de wijzigingen voor het meerjarenperspectief mee te nemen bij de voorbereiding van de begroting 2023.

BEOOGD RESULTAAT Een nieuwe uitvoeringslocatie van de Jeugdgezondheidszorg, oftewel het consultatiebureau, wordt gevestigd in het nieuwe Gezondheidscentrum aan de Overweg in Obdam. Om dit te realiseren is een bijraming van de huurkosten en krediet voor de verbouwing conform het Programma van Eisen noodzakelijk. Als de nieuwe huisvesting operationeel is, is er in onze gemeente een consultatiebureau dat voldoet aan de wettelijke eisen en tevens zo is ingericht dat er voldoende spreekkamers zijn om de locatie toekomstbestendig te maken.

ONDERBOUWING

1. Kennis te nemen van de huuropzegging van De Woonschakel aan de GGD HN met ingang van 1 mei 2022

De GGD HN huurt momenteel van De Woonschakel een ruimte, het consultatiebureau, in een verzamelgebouw gevestigd in 't Snijderveld, Dr. Lohmanstraat 21c in Obdam. Deze locatie is een verzamelgebouw waarin ook de huisarts, de apotheek, de fysiotherapeut, de peuterspeelzaal en De Omring zijn gevestigd. In maart 2020 is met De Woonschakel afgesproken om de huurovereenkomst te verlengen, waarbij een opzegtermijn geldt van 1 jaar.

Bouwkundige tekortkomingen en niet voldoende ruimte

In de ruimtes waar het consultatiebureau is gehuisvest zijn bouwkundige tekortkomingen geconstateerd ten opzichte van het Programma van Eisen (PvE). Vanwege de complexiteit van het verzamelgebouw en de positionering van het consultatiebureau in het gebouw ten opzichte van andere gebruikers is er geen mogelijkheid om de locatie aan te passen. De GGD HN heeft dat jarenlang gedoogd, maar deze situatie kan niet blijven voortbestaan. Daarnaast staat in het rekenmodel van de GGD HN aangegeven dat meer ruimtes en vloeroppervlak gewenst is voor de spreekkamers om de JGZ huisvesting toekomstbestendig te maken. In het rekenmodel zijn alle jeugdigen berekend en door vertaald naar de bijbehorende dagdelen die hierbij nodig zijn. Hierin zit ook verwerkt het vaccinatiespreekuur, inloopspreekuur en begeleidingscontacten.

RAADSVORSTEL (VERVOLG)

De Woonschakel heeft de huurovereenkomst opgezegd.

Met de eerstelijns zorgaanbieders (apotheek, GGD, huisartsen) die nu in het verzamelgebouw gehuisvest zijn in 't Snijdersveld, is in 2020 afgesproken om gezamenlijk de huur op te zeggen aan De Woonschakel. Echter de huisartsen hebben, zonder overleg met de GGD HN, bij De Woonschakel op 20 april jl. aangegeven dat zij met ingang van 1 mei 2022 de huur opzeggen. Dit betekent dat De Woonschakel de huurovereenkomst met de GGD HN met ingang van 1 mei 2022 heeft opgezegd en deze per 30 april 2023 eindigt.

2. In te stemmen met nieuwe huurovereenkomst van de GGD HN met een extra jaarlast van € 12.700 in 2023 en vanaf 2024 € 19.000.

Baveko Vastgoed B.V. uit Alkmaar is de eigenaar van het pand aan de Overweg 1, 3 en 5 in Obdam. Deze locatie wordt verbouwd zodat een nieuw gezondheidscentrum gerealiseerd wordt. De GGD HN is met de Baveko al geruime tijd in gesprek omdat dit een geschikte locatie is voor de uitvoeringslocatie van de Jeugdgezondheidszorg. Baveko heeft de complexiteit van het ontwikkelen van een verzamelgebouw voor de eerstelijns zorg onderschat, waardoor het proces om te komen tot zakelijke afspraken langer heeft geduurd dan gewenst.

Nieuw huurvoorstel Overweg Obdam

Het huurvoorstel heeft een huurtermijn van 10 jaar, met telkens 5 verlengingsjaren. De opzegtermijn van de nieuwe overeenkomst is 12 maanden. De huuringangsdatum is gesteld op 1 mei of één of meerdere maanden later als partijen gezamenlijk overeenkomen. Naast de GGD HN gaan ook de huisartsen en de apotheek zich vestigen in dit nieuwe gezondheidscentrum aan de Overweg in Obdam. Er is nog ruimte voor eerstelijns zorgaanbieders en Baveko is in gesprek met potentiële kandidaten.

Juridische toets

In de vergadering van het Algemeen Bestuur van de GGD HN van 26 november 2014 is ingestemd om de huisvestingskosten uitvoeringslocaties van de Jeugdgezondheidszorg met ingang van 1 januari 2016 aan de individuele gemeenten toe te rekenen op grond van de werkelijke kosten. Dit betekent dat de gemeente alle gebouwgebonden huisvestingskosten voor rekening dient te nemen.

Juridische zaken heeft het concept huurvoorstel, tussen de GGD HN en de verhuurder getoetst. Het betreft een huurvoorstel voor 10 jaar, plaatselijk bekend Overweg 3 te Obdam betreffende praktijk- en kantoorruimte van circa 300,9 m². Juridische zaken is akkoord met de inhoud en afspraken zoals die gesteld zijn in het huurvoorstel.

Gebruikers hebben gezamenlijk afspraken gemaakt

De potentiële gebruikers van het verzamelgebouw hebben met elkaar afspraken gemaakt die vastgelegd zijn in een gebruikersgids. De gemeente is betrokken geweest bij het samenstellen van de gebruikersgids en heeft een adviserende rol gehad.

Gezondheidscentrum is aanwinst voor Obdam

RAADSVORSTEL (VERVOLG)

In het nieuwe gezondheidscentrum gaan verschillende eerstelijns zorgaanbieders zich vestigen. Hierdoor ontstaat een samenwerkingsverband van verschillende zelfstandige behandelaars, zoals de huisarts, de apotheek, een consultatiebureau en een verloskundigen praktijk. Ook met de bouw van een nieuwe wijk wordt een behoorlijke groei van patiënten verwacht. Het gebouw aan de Overweg in Obdam wordt zo aangepast dat het voldoet aan de regelgeving, voorwaarden en functionaliteit van de zorgaanbieders.

Onderbouwing beslispunten 3 tot en met 7

De gemeente Koggenland dient de gebouwgebonden huisvestingskosten voor haar rekening nemen. In onze begroting staat structureel een bedrag opgenomen voor onder andere de huur van de locatie, algemene servicekosten, nutsvoorzieningen, schoonmaak, afvalverwerking, verzekeringen, vaccinatiekoelkasten.

Huidige huurkosten, algemeen en servicekosten

De structurele begrotingspost voor de huidige locatie in 't Snijderveld in Obdam is € 44.000. Dit bedrag is voor de huur van de ruimte en de aanvullende gebouwgebonden kosten zoals servicekosten, schoonmaakkosten, afvalkosten, verzekeringskosten, klein onderhoud e.d. De GGD HN verhuurt incidenteel haar ruimtes aan eerstelijns zorgorganisaties en heeft jaarlijks ongeveer € 2.000 inkomsten uit verhuur.

Nieuwe huurkosten, algemeen en servicekosten

De structurele begrotingspost is niet voldoende om de kosten van de nieuwe uitvoeringslocatie Jeugdgezondheidszorg jaarlijks te kunnen betalen. De verhoging wordt ten eerste veroorzaakt omdat meer ruimte noodzakelijk is om de wettelijke basistaken te kunnen uitvoeren. Ten tweede is de huurprijs hoger dan in het pand van De Woonschakel. De nieuwe huurprijs is marktconform en getoetst bij de afdeling vastgoed.

Huurtermijn is 10 jaar met verlengingstermijn van telkens 5 jaar.

- Prijs voor de netto vloeroppervlak voor praktijkruimte is € 165,00 m² per jaar, vrij van BTW.
- Prijs voor de netto vloeroppervlak voor de algemene meters is € 99,- per m² per jaar, vrij van BTW.
- Prijs voor de netto vloeroppervlak voor de servicekosten is € 30,- per m² per jaar, vermeerderd met BTW.
- Praktijk- en kantoorruimte van circa 300,9 m² VVO inclusief 36 m² VVO opslag algemene meters naar rato, plaatselijk bekend Overweg 3 te (1713 HE) Obdam met bijhorende parkeerplaatsen naar rato, erf en tuinen.

Huurprijs algemeen

De aanvangshuurprijs bedraagt derhalve € 47.500 jaar exclusief BTW-compensatie. Huurder kan niet opteren voor BTW belaste verhuur. Ter compensatie van het nadeel wat verhuurder daardoor leidt zal een BTW- compensatie van 10% over de huurprijs in rekening worden gebracht. De jaarlijkse huur voor de nieuwe locatie wordt € 52.000.

Servicekosten

De servicekosten zijn onder andere de nutsvoorzieningen, periodieke controle installaties, schoonmaak, glasverzekering, glasbewassing, onderhoud tuin en parkeerterrein. Dit is

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

geschat op € 11.000 per jaar (incl. BTW). De afrekening wordt op basis van werkelijk verbruik van huurder vastgesteld.

Structurele huurkosten	2022 (begroting)	jan-april 2023	mei-dec 2023	Totaal 2023	2024 en verder
Huurkosten (algemeen)	€ 26.000	€ 8.700	€ 34.700	€ 43.400	€ 52.000
Huurkosten (service)	€ 18.000	€ 6.000	€ 7.300	€ 13.300	€ 11.000
Totaal	€ 44.000	€ 14.700	€ 42.000	€ 56.700	€ 63.000
Structureel begroting				€ 44.000	€ 44.000
Bijramen Incid. – Struc				Incidenteel 2023	Structureel 2024
Bedrag				€ 12.700	€ 19.000

De gemeente Koggenland is mede verantwoordelijk voor de huisvesting van de uitvoeringslocatie van de Jeugdgezondheidszorg (het consultatiebureau) binnen de randvoorwaarden die aan de huisvesting van de Jeugdgezondheidszorg gesteld worden. Deze randvoorwaarden zijn vastgelegd in het Programma van Eisen. Het Programma van Eisen is in januari 2020 herijkt. Twee keer per jaar is er een accountgesprek en wordt de huisvesting, wijze van beheer, verantwoordelijkheden, gemaakte afspraken besproken.

Naast het standaard opleveringsniveau heeft GGD HN een aantal eisen t.b.v. inbouw, inrichting, afwerking en klimaat. Deze eisen zijn vastgelegd in het Programma van Eisen (versie 2.1 d.d. 4 maart 2020, bij besluit 1 juli 2020 Algemeen Bestuur GGD HN). Baveko is ontwikkelaar van het gezondheidscentrum aan de Overweg in Obdam en heeft de incidentele kosten voor het te realiseren Programma van Eisen in beeld gebracht. Vanuit de GGD HN is een projectleider aangesteld die zowel het proces als de inhoud van de herhuisvesting naar het nieuwe gezondheidscentrum begeleidt en coördineert, het Programma van Eisen toets, de kosten bewaakt en er voor zorgdraagt dat de nieuwe locatie operationeel is en de verhuizing kan plaatsvinden. De totale incidentele kosten zijn weergegeven in onderstaande tabel. In verband met de steeds stijgende bouwkosten is een post onvoorzien opgenomen.

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

Incidentele kosten nieuwe huisvesting	Bedrag
1. Kosten personele inzet en projectbegeleiding GGD HN	€ 19.000
2. Kosten Programma van Eisen (bouwkosten)	
- bouwkundig	€ 104.000
- klimaatinstallaties	€ 56.000
Totaal	€ 160.000
3. Kosten inrichting en verhuizing (meubilair, pantry, ICT investering, opleveringen frictiekosten, inspectie en oplevering)	€ 58.000
4. Onvoorzien in verband met steeds stijgende bouwkosten	€ 13.000
Totaal krediet voor 2022 en 2023	€ 250.000

Afschrijvingstermijn

Er wordt geïnvesteerd in een activa van derde. De afschrijvingstermijn wordt gekoppeld aan de looptijd van de huurovereenkomst en deze is 10 jaar.

De GGD HN neemt de beheerslasten voor haar rekening, zoals de inzet van gebouwbeheerder(s) die verantwoordelijk zijn voor o.a. BHV, contractmanagement, facturatie, fysieke veiligheid gebouwen, preventief en correctief onderhoud, groot onderhoud. Ook is de GGD HN verantwoordelijk voor beheerssituatie na oplevering van nieuwe of verbouwde locaties.

KANTTEKENINGEN

Risico

Het is voor de GGD HN van belang dat de oplevering van de nieuwe locatie aan de Overweg op tijd en voor 1 mei 2023 is gereed en operationeel is. De GGD HN heeft aangegeven bij de ontwikkelaar dat als de locatie niet tijdig beschikbaar is voor ingebruikname, de GGD HN alle kosten in rekening brengt die verbandhouden met de instandhouding van dienstverlening van de JGZ-locatie in Obdam.

De GGD HN heeft tevens vragen gesteld of er met de aannemer een bouwgarantie is afgesproken in geval van faillissement of andere onvoorziene omstandigheden.

FINANCIËN

Financiering

In de begroting is voor de huidige huisvesting van de JGZ structureel een budget opgenomen van € 44.000. Dit budget is vanaf 1 mei 2023 niet toereikend om de jaarlijkse (structurele) kosten op de nieuwe locatie te dekken, hierbij gaat het om huurkosten en aanvullende kosten. Dit betekent dat in 2023 een incidentele bijraming van € 12.700 voor de huisvesting JGZ noodzakelijk is en vanaf 2024 een structurele bijraming van € 19.000 noodzakelijk is om huurkosten op de lange termijn te dekken. De begroting 2023 conform besluit aanpassen op de kostenplaats 6715101.

Voor de verhuizing, de verbouwing conform het Programma van Eisen dient een krediet beschikbaar gesteld te worden van € 250.000.

In het raadsvoorstel "Ombuigingen" van 19 april 2021 (onder punt 4.8) is voor het consultatiebureau Obdam reeds rekening gehouden met een uitgavenbudget van € 25.000.

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

Bij beslispunt 3 wordt voorgesteld de jaarlijkse huisvestingskosten bij te ramen voor 2023 met € 12.700 en vanaf 2024 met € 19.000 structureel en deze bijraming te dekken uit de begrotingsruimte.

De begrotingsruimte per 1-5-2022 bedraagt:

- 2023 € 255.463
- 2024 negatief € 39.447 en
- 2025 € 98.563

DUURZAAMHEID Bij dit voorliggend voorstel is duurzaamheid niet aan de orde.

**ALTERNATIEVE
MOGELIJKHEDEN** Er is geen alternatieve locatie waar de uitvoeringslocatie van de jeugdgezondheidszorg voor 1 mei 2023 gehuisvest kan worden.

**PACT VAN
WESTFRIESLAND** n.v.t.

COMMUNICATIE Als de nieuwe huisvesting van de uitvoeringslocatie operationeel is, vindt er berichtgeving in Koggennieuws plaats.

VERVOLG Na besluitvorming wordt de GGD HN geïnformeerd Wat gebeurt er na het besluit en met wie wordt dit besluit gecommuniceerd.

BIJLAGEN 1. Schets Gezondheidscentrum Obdam, Breddels Architecten.

Datum college: 10 mei 2022

Burgemeester en wethouders van Koggenland.