Notitie voorlopig ontwerp Nieuwbouw Goes-West

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 3

1.1 Programma van Eisen (PvE) 3

1.2 Ontwerpproces 5

2. UPDATE INVESTERINGSBEGROTING OP BASIS VAN VOORLOPIG ONTWERP (VO) 7

2.1 Investeringsbegroting op VO- basis 7

2.2 Uitwerking kapitaallasten 9

3. FINANCIËN 11

3.1 Uitgangspunten 11

3.2 Bandbreedte investering en kapitaallasten (inclusief planmatig onderhoud) 11

3.3 Besparingen exploitatiekosten 12

3.4 Varianten in benutting reserves 13

3.5 Verwerking in financiële verantwoording en MJB 14

3.6 Bijkomende kosten 14

3.7 Financieel beeld 15

4. RISICOPARAGRAAF 18

4.1 Algemeen 18

4.2 Belangrijkste projectrisico's VO-dossier 18

4.3 Netcongestie 19

4.4 Stikstofdepositie 19

4.5 Beroepsprocedure 20

4.6 Nadeelcompensatie 20

4.7 Financiering en renterisico 20

4.8 Wetgeving rondom duurzaamheid 20

5. VERVOLGPROCES EN AANDACHTSPUNTEN 20

5.1 Nadere uitwerking en onderzoek 20

5.2 Procedures en globale planning 20

5.3 Projectmatige uitvoering 21

5.4 Eenmalige en frictiekosten 21

6. BESLUITVORMINGSPROCES 21

1. INLEIDING

In april 2026 hebben de AB'en van VRZ en GGD gevraagd om een actuele strategische en financiële duiding van de deeltrajecten waaronder huisvesting. Het onderhavige document is een actualisatie van de stand van zaken en de inzichten die bij de stand van het dossier Voorlopig Ontwerp (VO) voor de nieuwbouw kunnen worden geduid. Op basis van het vastgestelde PvE ligt er inmiddels een Voorlopig Ontwerp, waar een Definitief Ontwerp (DO) op volgt. Na het realisatiebesluit zal worden aanbesteed, en is er nog de fase van prijs- en contractvorming.

Gezamenlijke huisvesting blijft een essentieel uitgangspunt, de financiële uitwerking is met de actuele kennis veranderd ten opzichte van de businesscase. De structurele lasten stijgen door renteontwikkeling, indexatie, nadere inzichten vanuit het Programma van Eisen en de Ontwerpfase, onderhoudsvoorziening en aanvullende posten zoals (incidenteel) inrichting en verhuizing. Het financiële beeld is opgesteld op basis van het VO, en daar zijn nog veilige marges in opgenomen. Bij de oplevering van het Definitief Ontwerp begin november zal er een nadere onderbouwing van de investeringsbegroting en het financiële beeld beschikbaar zijn. Met name de post onderhoud zal dan onderbouwd zijn in plaats van normatief doorgerekend..

1.1 Programma van Eisen (PvE)

Bij het opstellen van het PvE, opgesteld in de periode november 2025 tot begin maart 2026, zijn de volgende uitgangspunten en criteria leidend geweest:

Huisvestingsvisie zoals deze is opgenomen in de Businesscase 2025 (BC)
De kerncriteria in deze gezamenlijke visie zijn als volgt:

- Ruimtelijke behoefte
- Flexibiliteit & activiteit gerelateerd werken
- Centraal crisiscentrum in de regio
- Regionale ontmoetings- en werkplek
- Duurzaamheid
- Aantrekkelijk werkgeverschap
- Doelmatigheid

Doelmatigheid
De nadere concretisering van het criterium doelmatigheid is als volgt:

- Voldoet het gebouw aan de normstelling dat de werkplekfactor maximaal 0,7 is
- Is het gebouw efficiënt in de verhouding Verhuurd Vloer Oppervlak (VVO)/Bruto Vloer Oppervlak (BVO) en passend bij de aard van gebruik
- Flexibiliteit en benutting ruimten (bezettingsgraad en toekomstbestendigheid)
- Voldoet het gebouw aan de uitgangspunten voor beheersing van exploitatielasten
- Productiviteit en samenwerking (minder kwetsbaarheid met als effect minder meerkosten)

Aanvullingen hierop in het proces van opstellen PvE
De visie vanuit GGD en VRZ is bij de uitwerking in het VO op basis van het PvE meer uitgediept, en heeft geleid tot nieuwe accenten:

- In totaal groei van circa 40 tot 50 mensen vanaf 2030 (toenemende behoefte van 30/35 werkplekken),
- Visie op netwerkontwikkeling is vertaald naar behoefte (met name binnen GGD door Preventie en verbreding).

Uitkomsten PvE die richting gevend zijn geweest voor de Ontwerpfase

Groei in netwerkfunctie huisvesting
Het totale aantal vergaderplekken en aanlandplekken is gegroeid ten opzichte van de Businesscase. De verdiepte visie op netwerkontwikkeling vraagt om flexibiliteit en toekomstbestendigheid op dit punt. In de ontwerpfase zal worden gestreefd naar een beperkte groei van netto vloeroppervlak (NVO) ten opzichte van de Businesscase.

Groei medewerkers vanaf 2030
Zoals aangeven in het PvE wordt een groei verwacht van 40 tot 50 medewerkers structureel vanaf 2030. De nieuwe huisvesting dient hier rekening mee te houden. In het ontwerp dient dit te leiden tot minder dan evenredige groei aan werkplekken ten opzichte van de businesscase. Op basis van het SO/ VO zijn er, exclusief Crisisbeheersing in de koude situatie, 196 werkplekken ten opzichte van 210 in de businesscase, een verlaging dus. Hier ligt een nauwe relatie met de nieuwe werkwijze, waardoor het gebouw voorziet in meer flexibiliteit en het doelmatig op kunnen vangen van piekbezetting zoals door toepassing van bijvoorbeeld aanlandplekken en informele werkruimten.

Nieuwe werkwijze
Het PvE gaat uit van activiteit-gerelateerd werken en een inrichting in een open en samenwerking stimulerende structuur. Zichtbaarheid, verbinding en interactie worden daarmee vergroot. Ook de sessies met de medewerkers hebben dit opgeleverd als wens ("van vaste werkplek naar vaste werkvlek"). Op basis van het VO zijn er ten opzichte van de businesscase slechts 130 m2 NVO (220 m2 BVO) extra voor werkplekken en ondersteunende ruimten. Dit is minder dan op grond van de optelsom van de wensen op basis van groei te verwachten zou zijn.
In deze extra ruimte is ook de groei in netwerkwerkfunctie verdisconteerd.

Vides
Het PvE laat zien dat er vanuit de visie en doorvertaling daarvan behoefte is aan het realiseren van verticale verbindingen tussen verdiepingen. Toepassing van vides heeft een toename van circa 105 m2 NVO (175 m2 BVO) tot gevolg in het PvE/ VO.

Installatieruimtes
Er is een toename van installatieruimtes op basis van het SO/ VO ten opzichte van de massastudie in de businesscase van 430 m2 BVO. Ten tijde van de massastudie was er nog geen onderbouwde installatiebehoefte en bijbehorend PvE.

Deels vijfde laag
De beschreven groei in NVO, maar met name de aard van het gebouw hebben in de PvE fase geleid tot een bandbreedte voor het aantal m2 BVO tussen 5600 en 6300 m2. Het betreft geen regulier kantoorgebouw (door het RCC bij de VRZ en publieksruimten bij de GGD), waardoor het aantal m2 gebruiksoppervlak ten opzichte van GBO op 0,74 ligt op basis van het PvE/ VO. Ten opzichte van de massastudie in de businesscase, waar deze verhouding op 0,85 lag, is dit een forse afwijking. Deze factor is dus lager komen te liggen, en levert een stijging op van het aantal m2 BVO in de businesscase van 725 m2 BVO, feitelijk als correctie op de massastudie Businesscase sec.
Samen met de bovengenoemde extra m2 BVO (installatieruimtes, vides en werkwijze) maakt dat in totaal 1550 m2 BVO meer dan in de businesscase (totaal 4750 m2 BVO).

Als gevolg daarvan is duidelijk geworden dat het aantal bouwlagen in de businesscase niet meer past op deze locatie. Dit betekent dat er los van de verdere puzzel met vlekken een deels bebouwde extra bouwlaag nodig is gebleken.

Duurzaamheid
Binnen het thema duurzaamheid is in het PvE uitvoerig ingegaan op de eisen en mogelijkheden, en op het ambitieniveau. In het PvE is de BREAAM- ambitie bepaald op niveau Outstanding, waarna bestuurlijk op basis van het Structuur Ontwerp (SO) deze ambitie is verlaagd tot minimaal Excellent. Deze ambitie is leidend voor hetgeen nu is uitgewerkt in het VO, waarbij overigens vanwege de hoge uitvoeringskosten is gekozen om niet te het certificeringstraject te volgen ("in de geest van"). De kosten van certificering bedragen 150K-200K.
Ook is de ambitie verlaten om houtbouw toe te passen, hetgeen bestuurlijk is voorgelegd vanuit de optie om hoog te kunnen scoren op circulair bouwen

Optimalisatie aantal m2 BVO en inpassing ruimten
Uit bovenstaande toelichting blijkt dat er in de VO- fase is gekomen tot een verdere optimalisatie vanuit een definitief relatieschema en verdere inpassing van werkvlekken en algemene ruimten.

Op basis van de beoordeling van de uitkomsten en het beeld VO voldoet deze aan de volgende voorwaarden:

- Hoog scoren op de functionele en ruimtelijke eisen van de uiteenlopende functies, inclusief de publieksfuncties en RCC.
- Efficiency van het gebouw met optimale vormfactor voor de aard en functie. Efficiency door een hoge bezettingsgraad werkplekken en ondersteunende en algemene ruimten.
- De werkplekfactor voor kantoorfuncties ligt met 0,66 lager dan 0,7.
- De wettelijke normeringen worden toegepast.
- De eisen vanuit de huisvestingsvisies scoren goed tot zeer goed.
- De realisatie brandweerkazerne fase 2 is een blijvende optie.
- En de uitbreidingsmogelijkheid voor de aanhaking van de RUD blijft.

1.2 Ontwerpproces

Samenvatting

Het bouwproces voor Goese Poort is opgebouwd uit opeenvolgende ontwerp- en besluitfasen, waarbij per fase het abstractieniveau afneemt en de uitwerking toeneemt. In de afgeronde schetsontwerpfase stond het bepalen van de hoofdkoers centraal: de positionering van het gebouw op de locatie, de hoofdstructuur, de functionele indeling, de logistiek, de ruimtelijke samenhang en de eerste integrale afweging van constructie, installaties, duurzaamheid, kosten en uitvoerbaarheid. In de voorlopig ontwerpfase is deze hoofdkoers verder uitgewerkt tot een beter toetsbaar en samenhangend ontwerp. De plattegronden zijn geconcretiseerd, de ruimtestaat is verder gevalideerd, de installatietechnische en constructieve uitgangspunten zijn nader uitgewerkt en de samenhang tussen gebouw, terrein en gebruik is verder onderzocht. Ook zijn de eerste resultaten vanuit de ruimtelijke procedure, de gemeente en de klankbordgroepen betrokken bij de verdere planvorming. Dat betekent niet dat in deze fase al op alle onderdelen sprake is van definitieve technische detaillering. Onderwerpen als exacte materiaalkeuzes, kleur- en sfeerkeuzes, vaste interieurinvulling, afwerkingen, productspecificaties en volledige technische detaillering maken grotendeels onderdeel uit van de volgende fase. De focus van het VO ligt op de vraag of de hoofdopzet functioneel, ruimtelijk, technisch en financieel voldoende klopt en of daarmee een gedragen basis ontstaat voor verdere uitwerking in het definitief ontwerp. Voor de volgende fase, het definitief ontwerp, mag de opdrachtgever verwachten dat de gemaakte keuzes verder worden geconcretiseerd en vastgelegd. In die fase wordt nadrukkelijker toegewerkt naar materialisering, afwerkingsniveau, geveluitwerking, inrichting, vaste interieuronderdelen en de verdere vertaling van de gewenste uitstraling en identiteit van het gebouw. Daarbij blijft van belang dat esthetische keuzes, technische maakbaarheid, onderhoud, duurzaamheid en financiële haalbaarheid in samenhang worden beoordeeld. Samengevat: in de SO-fase is de koers bepaald, in de VO-fase is deze koers uitgewerkt tot een gedragen ontwerp, en in de DO-fase wordt dit ontwerp verder geconcretiseerd tot een technisch, financieel en procedureel toetsbaar plan. De opdrachtgever mag daarbij verwachten dat het ontwerp stap voor stap minder abstract wordt, zonder dat in deze fase al sprake hoeft te zijn van volledige uitvoeringsgereedheid.

PvE als kader

In de VO-fase is de PvE-ruimtestaat verder vertaald naar een concreet gebouwontwerp. De verschillen tussen het Programma van Eisen en de huidige VO-ruimtestaat zijn afzonderlijk gedocumenteerd en vastgesteld in de Stuurgroep. De belangrijkste conclusie is dat het VO qua totale BVO binnen de bandbreedte van het PvE blijft, maar zich aan de bovenzijde daarvan bevindt. De afwijking zit daarbij niet primair in een grote toename van het aantal functionele ruimten of werkplekken, maar vooral in de vertaling van procentuele opslagen uit het PvE naar een concreet gebouwontwerp. Met name verkeersruimte, kernen, trappenhuizen, liftschachten, schachten, sanitaire voorzieningen en technische ruimten bepalen in belangrijke mate dat het ontwerp richting de bovenzijde van de PvE-bandbreedte beweegt. Ten aanzien van de werkplekken geldt dat het PvE uitging van minimaal 6 m² per werkplek (op VO-basis is dit 7 m2 gemiddeld en niet lager dan 6 m2 per individuele werkplek). Daarmee blijft de werkplekopzet in lijn met het PvE, zij het dat de verdeling en positionering van werkplekken zijn aangepast op basis van nadere gebruikersinput en validatie.

***Toelichting en standlijn/ doorkijk* naar de volgende fase**

De procesplanning is geactualiseerd. De huidige stand is dat het ontwerptraject nog steeds op koers ligt richting het realisatiebesluit in november/december 2026. Het grootste planningsrisico ligt niet in het ontwerptraject, maar in de ruimtelijke procedure.

De latere start van de BOPA-procedure kan doorwerken op start bouw, oplevering en ingebruikname. Om dit risico te beperken wordt in de memo geadviseerd om tijdig bestuurlijke keuzes te maken over participatie, het moment van indiening van de BOPA-aanvraag en het al dan niet doorlopen van een gecombineerde procedure.

Budgetsturing
Bij aanvang van de DO-fase moet op basis van de VO-kostenraming worden bepaald welke keuzes binnen het beschikbare financiële kader passen en waar eventueel bijsturing noodzakelijk is. Daarbij blijft het financiële kader leidend. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat uitsluitend op investeringskosten wordt gestuurd, zonder de effecten op exploitatie, beheer, comfort, duurzaamheid, risicoverdeling en aanbesteedbaarheid mee te wegen. Wanneer de opdrachtgever het prijsniveau wil optimaliseren binnen de kaders, kunnen verschillende optimalisatierichtingen worden onderzocht. Ook kan worden onderzocht of de installaties als separaat perceel of in nevenaanneming kunnen worden aanbesteed. Dit kan een besparing op staartkosten opleveren, maar vraagt om extra aandacht voor coördinatie, raakvlakken, garanties, aansprakelijkheid en mogelijk aanvullende advieskosten. Daarnaast kunnen bouwkundige en installatietechnische optimalisaties worden onderzocht, zoals een versobering van de gevel, heroverweging van specifieke afwerkingsniveaus of verdere optimalisatie van het ventilatieconcept. Daarbij moet zorgvuldig worden beoordeeld welke keuzes daadwerkelijk leiden tot besparing en welke keuzes vooral leiden tot verschuiving van kosten, kwaliteitsverlies of hogere exploitatielasten.

RO- onderzoeken
Ten opzichte van de SO-fase zijn de benodigde ruimtelijke onderzoeken grotendeels opgestart. Een deel van de onderzoeken is inmiddels (zo goed als) afgerond, waaronder het stikstofdepositie- onderzoek, de quickscan ecologie en de concept ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Daarnaast zijn diverse onderzoeken in uitvoering, waaronder bodem, mobiliteit en akoestiek. De komende periode worden deze onderzoeken afgerond en worden de resultaten hiervan nog in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

Doorkijk naar DO
In de DO-fase wordt het Voorlopig Ontwerp verder geconcretiseerd tot een integraal toetsbaar en besluitrijp ontwerp. Daarbij ligt de nadruk niet op het opnieuw openen van de hoofdopzet, maar op het uitwerken, vastleggen en onderbouwen van de keuzes die nodig zijn richting realisatiebesluit. Een belangrijk onderdeel betreft de verdere uitwerking van landschap, terrein en infrastructuur. De eerste visie op landschappelijke inpassing, parkeren, fietsparkeren, waterberging, ecologische verbindingen, entree en aansluiting op de omgeving moet in de projectgroep worden besproken en vervolgens verder worden uitgewerkt. Daarbij moeten ook de eerder gestelde kaders vanuit de gemeente Goes worden gerespecteerd en nader worden geconcretiseerd. Daarnaast vraagt de mobiliteit nadrukkelijk aandacht. De verkeerskundige onderbouwing, parkeeroplossing, routing van bezoekers en personeel, fietsstructuur, opkomst en uitruk van de brandweer, logistiek en aansluiting op de bestaande infrastructuur moeten in de DO-fase verder worden uitgewerkt en afgestemd met de ruimtelijke procedure.
Ook interieur, materialisering en afwerking worden in de DO-fase verder bepaald. Dit betreft onder meer de uitstraling van entreegebieden, werkgebieden, overlegzones, kantine, vaste inrichting, afwerkingsniveau, kleur- en materiaalkeuzes en de vertaling van de gewenste identiteit en verblijfskwaliteit naar een concreet ontwerp. Het is daarbij van groot belang dat vanuit de VRZ/GGD budget wordt bepaald aan de hand waarvan het ambitieniveau kan worden vastgesteld. Dit zal moeten gaan fungeren als richtinggevend kader voor het interieurontwerp.
Tevens dient in de DO-fase het overleg met de gemeente Goes te worden voortgezet over kaderstelling, natuurinclusiviteit, groenstructuur, water, mobiliteit, ruimtelijke procedure en eventuele onderdelen buiten de directe projectgrenzen. Daarmee ontstaat een beter onderbouwd en bestuurlijk hanteerbaar DO-dossier.

2. UPDATE INVESTERINGSBEGROTING OP BASIS VAN VOORLOPIG ONTWERP (VO)

2.1 Investeringsbegroting op VO- basis

2.1.1 Ruimtelijke behoefte en mogelijkheden tot realisatie van gezamenlijke huisvesting

In paragraaf 1.1 is toegelicht dat tijdens de massastudie, als onderdeel van het PvE, en daarna in de ontwerpfase is gebleken dat het aantal m2 BVO is toegenomen ten opzichte van de massastudie in de fase businesscase.
De aannames die destijds zijn gemaakt liggen feitelijk meer op de lijn van een standaard kantoorconcept.
Op basis van de verklaring voor de extra 1550 m2 BVO (installatieruimtes, vides en werkwijze) is er nu een massa van in totaal 6300 m2 BVO, en dus meer dan in de businesscase (totaal Businesscase 4750 m2 BVO).

In de PvE fase, en bij het doorontwerpen daarvan, is zoals is aangegeven doelmatigheid steeds een belangrijk criterium voor ontwerp en keuzes daarin. Zowel de externe partij die het PvE en massastudie hebben opgesteld met een bandbreedte, als de externe partij die aan het ontwerpen is komen uit op eenzelfde beeld aan ruimtebehoefte. Op basis van het VO zitten we aan de bovenkant van deze bandbreedte.

De criteria flexibiliteit en toekomstbestendigheid maken dat wij er op dat vlak van overtuigd zijn dat we voor de aard en functies van het kantoor er alles aan hebben gedaan om binnen de kaders tot optimalisaties te komen.

2.1.2 Nieuwe toevoegingen op basis van het PvE en DO/ VO fase

De scope van het PvE betrof alleen het gebouw, en niet de verdere inpassing op de locatie en het terrein.
Ten opzichte van de businesscase zijn de wijzigingen en toevoegingen als volgt te specificeren:

- Vergroten terrein. Ten tijde van de businesscase is gewerkt met de normatieve aantallen parkeerplaatsen die de gemeente had aangegeven. Tijdens het PvE/ VO is er een toevoeging gedaan op dat aantal, omdat er geen overloop paskeermogelijkheden zijn dicht nabij de locatie met enige zekerheid. En de visie maakt dat er meer netwerkpartners gebruik zullen maken van het gebouw. Dit geldt ook voor de groei van personeel. Om zelfvoorzienend te kunnen zijn er circa 60 plekken toegevoegd.
- Aanlegkosten terrein. Naast de toename aan verharding door het grotere perceel, is er meer groenaanleg opgenomen, en compensatie waterberging. Daarnaast is er een hogere post geraamd voor terreininstallaties. De wijze waarop de inrit veilig kan worden gebruikt door brandweer, medewerkers en publiek is nog in onderzoek. Er is een stelpost opgenomen voor deze noodzakelijke aanpassing op het terrein.

In het SO/ VO traject doorgevoerde keuzes en extra posten ten opzichte van het PVE leveren de volgende aanpassingen op ten opzichte van de businesscase:

- Duurzaamheid:
    - Door de ambitie uit te komen op minimaal BREAAM-niveau Excellent zijn er hogere installatie-eisen voor met name luchtbehandeling en afzonderlijke regeling per ruimte (ventilatievoud). In de businesscase is uitgegaan van niveau Very Good.
    - De post zonwering is hoger geraamd.
    - Er is gekozen voor een grijs watersysteem.
    - Als credit voor BREAAM is de optie uit het PvE, te openen ramen, deels toegepast. Dit is mede in het kader van continuïteit, voor wanneer de luchtbehandelingsinstallatie defect mocht zijn.
- Vitale infrastructuur:
    - Noodstroomvoorziening voor gehele pand, om door te kunnen functioneren.
    - Batterijopslag om minder gevoelig te zijn voor netcongestieproblematiek.
    - Het terrein is nu toegankelijk, echter vooralsnog is een omheining geraamd als optioneel onderdeel van beveiliging.

- Bouwmassa:
    - Deze post is toegelicht onder 2.1.1
- Binnenruimte:
    - Op basis van enkele referentiebezoeken is een gerichte opwaardering gedaan aan de afwerking van de gezamenlijke binnenruimte, middels een stelpost.
    - De post vaste inrichting kantine is aangepast om deze ruimte functioneler te kunnen maken voor medewerkers en netwerkbijeenkomsten, mede omdat er in de naaste omgeving geen voorzieningen zijn.
- Honoraria:
    - In de businesscase is gerekend met slechts krap 7 % over de bouwsom. De aanbieders in de Europese aanbesteding bouwmanagement lagen op bijna 11 % over dezelfde bouwsom businesscase. Dit levert een substantiële verhoging op van deze kosten.
- Leges:
    - In de businesscase is wel de bouwvergunning geraamd, echter niet de omgevingsvergunning. Ook deze post is inmiddels opwaarts bijgesteld.

2.1.3 Herijkte raming investering nieuwbouw Goes-West op VO- basis

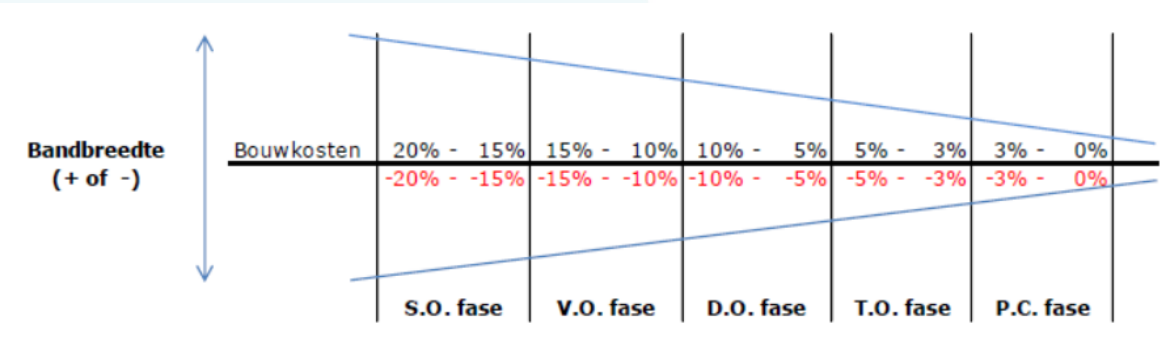
Op basis van het VO is een herijking opgesteld van de integrale investeringskosten, een zogenaamde stichtingskosten berekening (STIKO).
De delta in deze berekening is vertaald in de delta voor kapitaallasten in paragraaf 2.2. Deze wijze van verwerking is consistent met die in de businesscase.

Bandbreedte
De VO-kostenraming moet worden gelezen als een raming passend bij het uitwerkingsniveau van het Voorlopig Ontwerp. In deze fase zijn de hoofdkeuzes, hoeveelheden en uitgangspunten voldoende uitgewerkt om een actueel financieel beeld te geven, maar nog niet alle onderdelen zijn technisch, productmatig en contractueel volledig vastgelegd. Daarmee kent de raming nog een bandbreedte welke ook is opgenomen in de feitelijke kostenraming onder de noemer ‘nadere planuitwerking’. Deze bandbreedte wordt bepaald door de verdere uitwerking in de DO-fase, marktontwikkelingen, aanbestedingsresultaat, nadere materiaal- en installatiekeuzes, detaillering van het terrein en de wijze waarop aanvullende wensen of optimalisaties worden verwerkt. Ook onderdelen zoals keuken/uitgifte, WKO, grijswatersysteem, terreininrichting en eventuele gevel- of installatieoptimalisaties kunnen in de verdere uitwerking nog verschuiven. In de afronding van het VO-dossier zijn behoorlijk wat kostenposten toegevoegd welke een gedetailleerd niveau kennen. Mede om die reden kan, in afstemming met de Stuurgroep, voor nu een percentage van 7,5% worden aangehouden als nader te detailleren. De VO-raming vormt daarmee geen taakstellende aannemingssom, maar wel het actuele financiële vertrekpunt voor besluitvorming. In de DO-fase moet de raming verder worden aangescherpt, waarbij expliciet wordt gestuurd op het beschikbare financiële kader en op het onderscheid tussen basisscope, eerdere besluitvorming, aanvullende keuzes, varianten en mogelijke besparingsopties.

Met de voorzichtige (lees veilige) integrale investeringsraming is gerekend vanaf 2.2 voor het financiële beeld, met daarnaast varianten zoals deze verder zullen worden toegelicht in hoofdstuk 3.

Ramingsonzekerheden bouwkosten en MJOB
In de kostencalculatie voor de nieuwbouw is door het externe bureau gerekend met alle gebouwcomponenten zoals eerder toegelicht. Tevens zijn opslagen gehanteerd voor onvoorzien. Alle specifieke eisen zijn meegenomen in de berekening.
In de uiteindelijke stichtingskosten berekening is eveneens nog een post onvoorzien algemeen opgenomen, en is er geïndexeerd op prijspeil tot start bouw, anderhalf jaar vanaf juli 2026.
De volgende calculatie zal worden gemaakt op DO- basis, waardoor de bandbreedte kleiner zal worden ten behoeve van de aanbesteding.

Schematisch ziet de geleidelijke afname van de bandbreedte investeringskosten er als volgt uit:



Figuur 1. Ramingsonzekerheden bouwkosten en MJOB

Er zal in deze fase ook een specifieke MJOB worden opgesteld voor het gebouw zoals dat is uitgewerkt.
Hiermee komt er een degelijke onderbouwing voor planmatig onderhoud voor de 40- jaars exploitatieperiode ten tijde van het nemen van het realisatiebesluit in december dit jaar.

2.2 Uitwerking kapitaallasten

Om inzichtelijk te maken wat de gevolgen op de rente en afschrijvingen zijn van nieuwe investeringsbedragen voortvloeiend uit het voorlopige ontwerp (VO) ten opzichte van de in 2025 gepresenteerde businesscase zijn de kapitaalslasten naast elkaar gezet.

Als uitgangspunt wordt in de nieuwe berekeningen gerekend met de circa 4% die per medio 2026 als rentepercentage door de BNG Bank wordt gehanteerd voor een rentevast periode van 40 jaar. Dit is in overeenstemming met de afschrijvingstermijnen zoals vastgesteld in de nota “Waarderen, activeren en afschrijven” als zijnde projectfinanciering. Daarnaast wordt het verschil van 0,5% rente weergegeven, als gevoeligheidsanalyse voor de effecten bij rentedaling en stijging met 0,5%.

Hieronder worden de kapitaallasten van de verschillende ijkmomenten naast elkaar gezet.

Totaaloverzicht

Rente en afschrijvingen

	In Euro's (x 1.000)		
Rente en afschrijving	**AB 11 april 2025 Business case**	**AB 11 mei 2026 update**	**AB 15 september 2026 VO**
Totale 40-jaars periode	39.202	61.478	64.997
Gemiddelde last	980	1.537	1.625
Start jaar 2030	1.307	2.152	2.339
Jaar 40	653	853	911

Tabel 1. Rente en afschrijving

De stijging van de lasten met circa € 25,8 mln. volgend uit het VO ten opzichte van de businesscase is met name te verklaren door het verhoogde investeringsbedrag (exclusief grond), waardoor de afschrijvingslasten over de volledige looptijd ook toenemen.

Deze zijn ongeveer met € 9,4 mln. gestegen als gevolg van:

- Meer vierkante meters (€ 2 mln. afschrijving);
- Duurzaamheidseisen (€ 2,4 mln. afschrijving);
- Aanbestedings/schattingsaanpassingen (€ 1,5 mln. afschrijving);
- Vitale infrastructuur (€ 0,8 mln. afschrijving);
- Terreinaanleg (€ 0,8 mln. afschrijving);
- Overige aanpassingen (€ 1,9 mln. afschrijving).

Inherent aan een hoger investeringsbedrag is er ook een verhoging van de rentelasten. Tegen het huidige rentepercentage van 4% betekent dit een totaalbedrag aan rentelasten van € 8,1 mln. sec voor het verhoogde investeringsbedrag. Samen maakt dit 17,5 mln.

Anderzijds zorgt de stijging van het rentepercentage ten opzichte van de destijds gehanteerde uitgangspunten (2,5 % rente) met 1,5% (nu 4 %) voor een stijging aan rentelasten binnen de totale lasten van € 8,3 mln. dit maakt samen 25,8 mln.

Bij een verdere stijging respectievelijk daling van de rente met 0,5 % kunnen de totale kapitaalslasten met circa € 4.1 mln. verder oplopen respectievelijk afnemen over de gehele looptijd.

Onderhoud

Op het gebied van de onderhoudslasten heeft het VO, zoals was voorzien, slechts normatieve gegevens opgeleverd:

	In Euro's (x 1.000)		
Onderhoudslasten	**AB 11 april 2025 Business case**	**AB 11 mei 2026 update**	**AB 15 september 2026 VO**
Onderhoudsvoorziening 40-jaars periode	11.573	19.960	24.527
Preventief en correctief onderhoud	0	5.826	9.198
Totale onderhoudlast	11.573	25.786	33.724
Gemiddelde jaarlast	289	645	843

Tabel 2 . Onderhoudslasten

De stijging in de onderhoudsvoorziening ten opzichte van de businesscase is het gevolg van zowel een verhoging in aantal vierkante meters van het gebouw alsook een verhoging van de prijs per vierkante meter voor een MJOB. Daarnaast is er in de businesscase geen rekening gehouden met het preventief en correctief onderhoud. Reden hiervoor was dat in de huidige situaties dit onderhoud ook bestaat, en lager zal zijn in de nieuwbouw situatie door synergie- effecten en voor correctief onderhoud een causaal verband bestaat met het niveau waarop structureel planmatig en preventief onderhoud wordt uitgevoerd. Uit voorzichtigheid wordt er in dit stadium wel gerekend met deze posten, met normatieve bedragen van 5 euro voor correctief en 10 euro voor preventief onderhoud per m2.
Hierdoor ontstaat ook een forse stijging in de onderhoudslasten (exploitatielasten). Voor deze categorie zal bij het DO eveneens een concreet onderbouwde raming beschikbaar zijn, op basis van prijzen van opgevraagde meerjarencontracten voor dergelijk onderhoud (zogenaamde RGS- contracten).

Doordat het nieuwbouwtraject in de voorlopige ontwerpfase zit is het nog niet mogelijk een gedetailleerde MJOB te maken en zijn alle lasten gebaseerd op voorzichtige normatieve bedragen per vierkante meter. In de komende tijd zal de externe partij, zodra het definitieve ontwerp gereed is, een gedetailleerde MJOB uitwerken. De lasten voor onderhoud kunnen hierdoor nog wijzigen.

Overigens zijn er nog keuzes te maken in een later stadium, mede omdat de opbouw van de onderhoudsvoorziening op basis van een exactere MJOB in de eerste periode van exploitatie mogelijk minder dotatie zal vragen aan de voorkant dan nu is uitgewerkt. Ook kan in het stadium dat er een MJOB is worden gekozen voor de componenten benadering als deze een gelijkmatiger beeld laat zien

3. FINANCIËN

3.1 Uitgangspunten

Om een vergelijking te maken tussen de businesscase en de uitwerking van de lasten volgend uit het VO zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Rentelasten worden berekend op de lineaire methode. Bij de businesscase is bepaald dat dit de voorkeursvariant is.
- Het rentepercentage is gebaseerd op het huidige rentepercentage van de BNG horende bij de looptijd dat gelijk is aan de looptijd van het gebouw.
- Gezien de huidige geopolitieke ontwikkelingen en vanuit voorzichtigheidsprincipe zijn alle indexaties verhoogd van 2% naar 3%.
- Afschrijvingstermijnen zijn conform de vastgestelde termijnen in de nota Waarderen, activeren en afschrijven.
- Als er geen aanleiding is om aan te nemen dat de gehanteerde bedragen in de businesscase significant zijn gewijzigd, zijn deze ook niet aangepast.

3.2 Bandbreedte investering en kapitaallasten (inclusief planmatig onderhoud)

Conform de businesscase gaan onderstaande tabellen in op wat de huisvestingslasten voor nieuwbouw in de diverse fases van de nieuwbouw doen ten opzichte van de huidig opgenomen budgetten.

	In Euro's (x 1.000)		
Huisvestingslasten	**AB 11 april 2025 Business case**	**AB 11 mei 2026 update**	**AB 15 september 2026 VO**
Lineaire rente %	**2,5%**	**3,9%**	**4,0%**
Subtotaal lasten (onderhoudsvoorziening + kapitaalslasten) 40-jaarsperiode	50.774	79.433	89.524
Preventief/correctief onderhoud	0	6.447	9.198
Totaal huisvestingslasten	50.774	85.880	98.722
Gemiddelde totaallasten	1.269	2.147	2.468
Totale budget (incl indexatie exploitatie-budgetten)	41.780	52.147	52.147
Gemiddeld budget	988	1.304	1.304
Gemiddeld exploitatie-resultaat voor mutaties	**281**	**843**	**1.164**
Totale exploitatie-resultaat voor mutaties	8.994	33.733	46.575

Tabel 3. Investeringen en kapitaallasten.

3.3 Besparingen exploitatiekosten

Bij de businesscase is uitgegaan van de aanwezigheid van voorzichtige besparingen. Er is geen aanwijzing om de uitgangspunten voor deze correcties aan te passen anders dan de indexatie gezien de huidige geopolitieke ontwikkelingen. Deze is aangepast van 2% naar 3%.

	In Euro's (x 1.000)		
Huisvestingsresultaat	**AB 11 april 2025 Business case**	**AB 11 mei 2026 update**	**AB 15 september VO**
Rente %	**2,5%**	**3,9%**	**4,0%**
Totale huisvestings-resultaat 40-jaarsperiode	8.994	33.733	46.575
Besparingen op externe capaciteit	-3.020	-3.883	-3.883
Besparingen overige exploitatielasten	-3.926	-5.048	-5.048
Exploiteren kantine	0	0	3.770
Reiskosten sociaalplan	911	911	911
Huisvestingsresultaat na mutaties	**2.959**	**25.713**	**42.325**

Tabel 4. Besparing exploitatiekosten

Nieuw in onderstaande opstelling zijn meerkosten voor het laten exploiteren van de op dit moment ingetekende kantine. Om ervoor te zorgen dat deze operationeel kan functioneren zoals in het PvE is aangegeven dient hier een externe partij voor te worden ingehuurd. Dit levert een verwachte verhoging van de exploitatielasten op waar in de businesscase geen rekening mee is gehouden.

3.4 Varianten in benutting reserves

Daarnaast is bij de businesscase uitgegaan dat er diverse dempende maatregelen te nemen zijn om de lasten volgend uit de nieuwbouw te verlagen. Ook hier zijn geen aanwijzingen dat deze zijn gewijzigd en zijn deze derhalve gelijk gebleven aan het in de businesscase geschetste beeld.

De opmerking dat het inzetten hiervan een nog nader te nemen besluit van het bestuur is blijft overeind. Aangepast met deze verwerking ontstaat het volgende beeld:

	In Euro's (x 1.000)		
Huisvestingsresultaat	**AB 11 april 2025 Business case**	**AB 11 mei 2026 update**	**AB 15 september VO**
Rente %	**2,5%**	**3,9%**	**4,0%**
Huisvestingsresultaat na mutaties	2.959	25.713	42.325
Benutting overwaarde Segeersingel 10	-800	-800	-800
Benutting bestemmingsreserve GGD	-2.600	-2.600	-2.600
Benutting saldo GGE	-1.300	-1.300	-1.300
Huisvestingsresultaat	**-1.741**	**21.013**	**37.625**

Tabel 5. Dempende maatregelen

De inzet van genoemde reserves zorgt nog steeds voor een substantiële lastenverlaging over de gehele looptijd, echter is het mogelijke positieve huisvestingsresultaat omgeslagen naar een nadelig effect over de gehele looptijd zoals toegelicht in 3.7.

3.5 Verwerking in financiële verantwoording en MJB

In onderstaande tabel is inzichtelijk gebracht wat het verschil is tussen de businesscase en het VO in de impact op de gemeentelijke bijdrage voor de komende 15 jaar. Dit is voor alle gemeenten gezamenlijk.

Effect totale gemeentelijke bijdrage (na inzet reserves)		
	Nieuwbouw	
Jaar	AB 11 april 2025 Business case	AB 15 september VO
1	€ 548.512	€ 1.991.269
2	€ 518.294	€ 1.939.378
3	€ 487.807	€ 1.887.029
4	€ 457.046	€ 1.834.208
5	€ 426.005	€ 1.780.900
6	€ 468.893	€ 1.721.306
7	€ 437.276	€ 1.666.982
8	€ 405.361	€ 1.612.126
9	€ 373.144	€ 1.556.722
10	€ 340.617	€ 1.500.755
11	€ 299.098	€ 1.680.798
12	€ 265.935	€ 1.623.652
13	€ 342.444	€ 1.565.890
14	€ 308.619	€ 1.507.494
15	€ 274.453	€ 1.448.444
Totaal	**€ 5.953.506**	**€ 25.316.954**

Tabel 6. Effect gemeentelijke bijdrage

3.6 Bijkomende kosten

Nieuw ten opzichte van de vorige businesscase is dat nu inzichtelijk is gebracht wat het effect is van nog bijkomende kosten als gevolg van de nieuwbouw. Dit heeft met name te maken met alle niet bouwkundige zaken zoals inventaris, afwerking en ICT technische infrastructuur. Momenteel wordt ingeschat dat er hiervoor een additioneel bedrag nodig zal zijn van circa € 3 mln. om het pand te voorzien van de hiervoor benoemde zaken. Om inzichtelijk te maken welk effect dit heeft op de gemeentelijke bijdrage zijn de hieruit voortvloeiende kapitaallasten berekend conform vastgestelde afschrijvingstermijnen en rente van 4% en afgezet tegen de budgetten die zowel VRZ als GGD heeft in de huidige begroting hebben voor de vervanging van de reeds aanwezige activa in de huidige kantoorpanden.

Effect totale gemeentelijke bijdrage bijkomende kosten cijfers (x € 1.000)	
	AB 15 september VO
1	€ 343.646
2	€ 333.661
3	€ 323.672
4	€ 313.677
5	€ 335.993
6	€ 325.462
7	€ 314.926
8	€ 304.384
9	€ 330.207
10	€ 319.061
11	€ 412.783
12	€ 399.994
13	€ 428.135
14	€ 414.666
15	€ 401.191
Totaal	€ 5.301.457

Tabel 7. Effect totale gemeentelijke bijdrage

De stijging van de gemeentelijke bijdrage komt doordat er meer geïnvesteerd dient te worden omdat er meer vergader- en hybride faciliteiten nodig zijn (nieuwe werkwijze), en een toename in andere faciliteiten. Het is realistisch om te veronderstellen dat het huidig opgenomen structurele budget voor vervanging van inventaris bij VRZ aan de lage kant is.

3.7 Financieel beeld

Op hoofdlijnen geeft de uitwerking van de nieuwbouw het volgende beeld wanneer de verschillende ijkmomenten tegenover elkaar worden gezet:

Cijfers (x € 1.000)			
	Nieuwbouw		
	AB 11 april 2025 Business case	AB 11 mei 2026 update	AB 15 september VO
Totale lasten	€ 50.774	€ 85.880	€ 98.722
Looptijd in jaren	40	40	40
Gemiddelde lasten	€ 1.269	€ 2.146	€ 2.468
Resultaat incl. reserves	€ -1.741	€ 21.013	€ 37.625
Gemiddelde resultaat	€ -44	€ 525	€ 941
Omslagpunt*	2048	NB	2063

Tabel 8. Financieel beeld

Kijkend naar het resultaat op hoofdlijnen kan geconcludeerd worden dat de lasten met circa € 48 mln. fors zijn gestegen ten opzichte van de eerder gepresenteerde lasten in de businesscase. De oorzaken hiervan kan met name gevonden worden in de volgende zaken:

- Gestegen rentepercentage € 8,3 mln.;
- Hoger investeringsbedrag (kapitaallasten) € 17,5 mln.;
- Toevoeging preventief en correctief onderhoud € 9.2 mln.;
- Hogere lasten MJOB € 13 mln.

Ook de nu nieuw ingeschatte bijkomende kosten voor facilitaire en ICT technische zaken zorgen voor een toename in het lastenoverzicht over de gehele exploitatieperiode:

Bijkomende kosten cijfers (x € 1.000)	
	AB 15 september VO
Totale lasten	€ 32.199
Gemiddelde lasten over 40jr	€ 805
Totaal budget	€ 12.913
Gemiddelde budget over 40jr	€ 323
Resultaat incl. reserves	€ 19.286
Gemiddelde resultaat	€ 482

Tabel 9. Bijkomende kosten

In totaliteit zal naar verwachting de gemeentelijke bijdrage vanaf 2030 zich als volgt ontwikkelen:

Effect totale gemeentelijke bijdrage (na inzet reserves)			
	Bijkomende kosten	Nieuwbouw	Totaal
1	€ 343.646	€ 1.991.269	€ 2.334.915
2	€ 333.661	€ 1.939.378	€ 2.273.040
3	€ 323.672	€ 1.887.029	€ 2.210.701
4	€ 313.677	€ 1.834.208	€ 2.147.885
5	€ 335.993	€ 1.780.900	€ 2.116.893
6	€ 325.462	€ 1.721.306	€ 2.046.769
7	€ 314.926	€ 1.666.982	€ 1.981.907
8	€ 304.384	€ 1.612.126	€ 1.916.509
9	€ 330.207	€ 1.556.722	€ 1.886.929
10	€ 319.061	€ 1.500.755	€ 1.819.816
11	€ 412.783	€ 1.680.798	€ 2.093.581
12	€ 399.994	€ 1.623.652	€ 2.023.646
13	€ 428.135	€ 1.565.890	€ 1.994.025
14	€ 414.666	€ 1.507.494	€ 1.922.160
15	€ 401.191	€ 1.448.444	€ 1.849.635
Totaal	€ 5.301.457	€ 25.316.954	€ 30.618.411

Tabel 10 . Ontwikkeling gemeentelijke bijdrage

Per gemeente betekent dit:

Gemeente	OOV 2027 VRZ	Inwoneraantal 2027 GGD	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15	Totaal
Borsele	5,61%	5,88%	€ 134.086	€ 130.533	€ 126.953	€ 123.346	€ 121.566	€ 117.539	€ 113.814	€ 110.058	€ 108.360	€ 104.506	€ 120.227	€ 116.211	€ 114.510	€ 110.383	€ 106.218	€ 1.758.309
Goes	9,65%	10,21%	€ 231.812	€ 225.669	€ 219.480	€ 213.244	€ 210.167	€ 203.205	€ 196.766	€ 190.273	€ 187.336	€ 180.673	€ 207.853	€ 200.909	€ 197.969	€ 190.834	€ 183.633	€ 3.039.824
Hulst	5,83%	6,97%	€ 149.455	€ 145.494	€ 141.504	€ 137.483	€ 135.499	€ 131.011	€ 126.859	€ 122.673	€ 120.780	€ 116.484	€ 134.007	€ 129.531	€ 127.635	€ 123.035	€ 118.392	€ 1.959.840
Kapelle	2,78%	3,31%	€ 71.101	€ 69.217	€ 67.319	€ 65.406	€ 64.462	€ 62.327	€ 60.352	€ 58.360	€ 57.459	€ 55.416	€ 63.752	€ 61.623	€ 60.721	€ 58.532	€ 56.324	€ 932.369
Middelburg	11,63%	12,76%	€ 284.795	€ 277.248	€ 269.644	€ 261.983	€ 258.202	€ 249.649	€ 241.738	€ 233.761	€ 230.153	€ 221.967	€ 255.359	€ 246.829	€ 243.216	€ 234.450	€ 225.604	€ 3.734.599
Noord-Beveland	3,38%	2,05%	€ 63.360	€ 61.681	€ 59.990	€ 58.285	€ 57.444	€ 55.541	€ 53.781	€ 52.006	€ 51.204	€ 49.383	€ 56.811	€ 54.914	€ 54.110	€ 52.160	€ 50.192	€ 830.862
Reimerswaal	4,97%	5,94%	€ 127.356	€ 123.981	€ 120.581	€ 117.154	€ 115.464	€ 111.639	€ 108.101	€ 104.534	€ 102.921	€ 99.260	€ 114.193	€ 110.378	€ 108.762	€ 104.843	€ 100.887	€ 1.670.054
Schouwen-Duiveland	10,04%	8,76%	€ 219.525	€ 213.708	€ 207.847	€ 201.941	€ 199.027	€ 192.434	€ 186.336	€ 180.187	€ 177.406	€ 171.096	€ 196.835	€ 190.260	€ 187.475	€ 180.718	€ 173.900	€ 2.878.695
Sluis	8,74%	5,88%	€ 170.644	€ 166.122	€ 161.566	€ 156.975	€ 154.710	€ 149.585	€ 144.845	€ 140.065	€ 137.904	€ 132.999	€ 153.007	€ 147.895	€ 145.731	€ 140.478	€ 135.178	€ 2.237.705
Terneuzen	12,58%	14,16%	€ 312.159	€ 303.887	€ 295.553	€ 287.155	€ 283.012	€ 273.637	€ 264.965	€ 256.222	€ 252.267	€ 243.295	€ 279.895	€ 270.545	€ 266.585	€ 256.977	€ 247.281	€ 4.093.436
Tholen	6,29%	6,86%	€ 153.484	€ 149.417	€ 145.319	€ 141.190	€ 139.153	€ 134.543	€ 130.280	€ 125.981	€ 124.036	€ 119.625	€ 137.620	€ 133.023	€ 131.076	€ 126.352	€ 121.585	€ 2.012.683
Veere	7,63%	5,58%	€ 154.246	€ 150.159	€ 146.040	€ 141.891	€ 139.843	€ 135.211	€ 130.926	€ 126.606	€ 124.652	€ 120.218	€ 138.303	€ 133.683	€ 131.727	€ 126.979	€ 122.188	€ 2.022.674
Vlissingen	10,88%	11,64%	€ 262.891	€ 255.924	€ 248.905	€ 241.833	€ 238.343	€ 230.448	€ 223.145	€ 215.782	€ 212.451	€ 204.895	€ 235.719	€ 227.845	€ 224.509	€ 216.418	€ 208.252	€ 3.447.361
Totaal	100%	100%	€ 2.334.915	€ 2.273.040	€ 2.210.701	€ 2.147.885	€ 2.116.893	€ 2.046.769	€ 1.981.907	€ 1.916.509	€ 1.886.929	€ 1.819.816	€ 2.093.581	€ 2.023.646	€ 1.994.025	€ 1.922.160	€ 1.849.635	€ 30.618.411

Tabel 11 . Ontwikkeling gemeentelijke bijdrage per gemeente

4. RISICOPARAGRAAF

4.1 Algemeen

Voor de beheersing van projectrisico's wordt gewerkt volgens de RISMAN-methode. Deze methode is erop gericht risico's in een vroeg stadium inzichtelijk te maken, te analyseren op oorzaak en gevolg en vervolgens te voorzien van passende beheersmaatregelen. Daarbij wordt per risico expliciet bepaald wie verantwoordelijk is voor monitoring en opvolging. Door deze systematiek periodiek te actualiseren ontstaat een actueel en bestuurbaar risicodossier dat de besluitvorming in het project ondersteunt.

4.2 Belangrijkste projectrisico's VO-dossier

Bij de afronding van het Voorlopig Ontwerp constateren wij de volgende projectrisico's:

- Complexe besluitvorming, afhankelijkheid van sleutelpersonen en input van meerdere organisaties zetten mijlpalen onder druk. Dit kan spanning geven met contractuele mijlpalen en de planning richting realisatiebesluit. Beheersing vindt plaats door het fasedocument als centraal besluitdossier te gebruiken, besluitpunten expliciet te formuleren, inputdeadlines en acceptatiecriteria vast te leggen, achtervang te organiseren en besluiten, uitgangspunten en acties zorgvuldig te documenteren. Afwijkingen in geld, tijd of kwaliteit worden tijdig aan de stuurgroep voorgelegd.
- Uitval van sleutelpersonen leidt tot kennisverlies en vertraging. Het project kent veel afhankelijkheden van specifieke personen bij opdrachtgever, ontwerpteam en adviseurs. Uitval of beperkte beschikbaarheid kan leiden tot kennisverlies en vertraging. Dit risico wordt beheerst door achtervang te organiseren, besluiten en uitgangspunten zorgvuldig vast te leggen en het projectdossier geschikt te maken voor overdracht.
- Maatschappelijke weerstand van omwonenden, gebruikers of belanghebbenden belemmert de voortgang. Door de ligging in of nabij een belangrijke groenverbinding, de ruimtelijke procedure en de impact op de omgeving bestaat risico op weerstand of bezwaar. Dit wordt beheerst door tijdige participatie, heldere communicatie over nut, noodzaak, groeninpassing, verkeersstromen en planning, en structurele bespreking van omgevingssignalen in het projectoverleg.
- BOPA-procedure, onderzoeken of voorwaarden vanuit bevoegd gezag leiden tot vertraging of herontwerp. De ruimtelijke procedure blijft een kritisch planningsonderdeel. Aanvullende vragen vanuit gemeente, omgevingsdienst of andere bevoegde instanties kunnen leiden tot extra onderzoeken, aanpassing van stukken of herontwerp. Eventuele benodigde vervolgonderzoeken die ook nog eens vergunning plichtige activiteit meebrengen kunnen wel op het kritische pad komen te liggen. Dit risico wordt reeds zo goed als mogelijk beheerst door de vergunning strategie met de gemeente af te stemmen, onderzoeken in gang te zetten en de BOPA-planning te koppelen aan participatie, collegebesluit en realisatiebesluit.
- Netcongestie beperkt de beschikbare aansluit- en teruglevercapaciteit, waardoor het energieconcept moet worden aangepast. Onvoldoende capaciteit kan leiden tot aanvullende investeringen in batterijopslag, peak shaving, slimme sturing, gefaseerde belasting of aanpassing van PV, laadinfra en installaties. Beheersing vindt plaats door het energieprofiel verder uit te werken, scenario's voor piekbelasting en teruglevering op te stellen en noodzakelijke maatregelen bij start DO te bepalen.
- Marktprijsontwikkelingen leiden tot overschrijding van het taakstellend budget of versobering van kwaliteit. De combinatie van prijsontwikkelingen, installatietechnische ambities, duurzaamheidsmaatregelen, terreininrichting en aanvullende wensen kan leiden tot overschrijding van het beschikbare budget. Dit risico wordt beheerst door bij start DO scherp te sturen op het financiële kader, de VO-raming als uitgangspunt te nemen en per keuze onderscheid te maken tussen basisscope, variant, aanvullende wens of bestuurlijke ambitie. Daarnaast moet in de aanbestedingsstrategie worden bepaald hoe prijs-, inkoop- en marktrisico's zo veel mogelijk onderdeel worden van de verantwoordelijkheid van de aannemer, met heldere afspraken over uitgangspunten, indexering en risicodragerschap.

- Eisen rondom 72 uur zelfvoorzienendheid, crisisbeheersing, beveiliging en ICT-continuïteit blijken onvoldoende vertaald in het ontwerp. Het gebouw krijgt een vitale functie, waardoor eisen aan continuïteit, noodstroom, ICT, beveiliging, toegang en crisisfunctionaliteit zwaar wegen. Als deze eisen te laat concreet worden, kan dit leiden tot extra techniekruimte, hogere kosten of ontwerpaanpassingen. Beheersing vindt plaats door bij start DO een integrale toets op 72 uur, ICT, security en crisisfunctionaliteit uit te voeren en vast te leggen als ontwerpuitgangspunt.
- De bouwaansluiting is niet tijdig beschikbaar door netcongestie of lange doorlooptijden bij de netbeheerder. De benodigde tijdelijke en definitieve aansluitcapaciteit is nog niet volledig geborgd. Dit kan uitvoering, testen, inbedrijfstelling en ingebruikname raken. Beheersing vindt plaats door actief contact met Stedin, periodieke opvolging van de aanvraag, tijdige afstemming over vermogensvraag en planning en het uitwerken van een noodscenario met tijdelijke energievoorziening.
- Materialen of installatiedelen zijn niet tijdig leverbaar of alleen tegen gewijzigde condities beschikbaar. Lange levertijden en marktschaarste kunnen leiden tot vertraging, meerkosten of ongewenste materiaalwijzigingen. Dit risico wordt beheerst door kritieke materialen en installatiedelen vroegtijdig te identificeren, alternatieven op gelijkwaardigheid te toetsen en tijdige keuzes expliciet te verwerken in planning, aanbestedingsdossier en uitvoeringsvoorbereiding.
- WKO-installatie blijkt onvoldoende haalbaar of vergunning technisch complexer dan verwacht. Voor de WKO-installatie moeten het bodemgeschiktheidsonderzoek en het vergunning traject nog verder worden doorlopen. De uitkomsten daarvan kunnen invloed hebben op technische haalbaarheid, positionering van bronnen, planning, kosten en eventuele aanvullende voorwaarden vanuit bevoegd gezag. Dit risico wordt beheerst door het bodemonderzoek en vergunning traject tijdig op te starten, de uitkomsten expliciet te koppelen aan het installatieconcept en bij start DO een terugvalscenario te bepalen wanneer de WKO niet, slechts deels of alleen onder aanvullende voorwaarden realiseerbaar blijkt. Deze risico's volgen uit het geactualiseerde RISMAN-risicoregister en vragen in de DO-fase actieve sturing vanuit projectgroep, stuurgroep en ontwerpteam.

4.3 Netcongestie

Netcongestie vormt een belangrijk aandachtspunt voor de verdere uitwerking van het energieconcept. De beschikbaarheid van voldoende aansluitcapaciteit en eventuele teruglevermogelijkheden is nog niet definitief geborgd. Dit kan gevolgen hebben voor de gekozen installatieopzet, de mate van elektrificatie, toepassing van PV-panelen, energieopslag, laadvoorzieningen en de fasering van de aansluiting. Inmiddels is vanuit de gemeente Goes een voorlopig huisnummer ontvangen. Daarmee is de nutsaanvraag vóór 1 juli ingediend bij Stedin. Dit is een belangrijke processtap om de benodigde aansluitingen tijdig in gang te zetten. Tegelijkertijd betekent dit nog niet dat de benodigde capaciteit ook daadwerkelijk beschikbaar is of binnen de gewenste planning kan worden geleverd. In de DO-fase moet daarom verdere afstemming plaatsvinden met Stedin en moeten mogelijke beheersmaatregelen worden onderzocht. Denk daarbij aan beperking van piekbelasting, slimme sturing, batterijopslag, dynamisch load-balancing, vraag gestuurd energiegebruik, tijdelijke aansluitstrategie of fasering van aansluitcapaciteit. De uitkomst hiervan kan invloed hebben op kosten, planning en technische haalbaarheid.

4.4 Stikstofdepositie

Het stikstofdepositie- onderzoek voor zowel de bouw- als gebruiksfase is inmiddels afgerond. Uit de uitgevoerde AERIUS-berekeningen blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Daarmee vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project. Wel is uit de berekeningen gebleken dat voor de bouwfase is uitgegaan van de inzet van elektrisch klein materieel. Bij inzet van conventioneel aangedreven klein materieel zou de berekening niet meer passend zijn. Hier dient dus rekening mee gehouden te worden tijdens de selectieprocedure van een aannemer en de daadwerkelijke uitvoering. De inzet van het grotere bouwmaterieel is overeenkomstig de gehanteerde uitgangspunten meegenomen in de berekeningen. De resultaten van het stikstofonderzoek zijn verwerkt in de concept-BOPA.

4.5 Beroepsprocedure

Dit is een regulier risico bij nieuwbouw. In de te volgen procedure zal maximaal worden ingezet op zorgvuldigheid en transparantie. Dit begint al met het participatie- en informatietraject.

4.6 Nadeelcompensatie

Voor deze locatie kan er sprake zijn van enige nadeelcompensatie. Deze wordt ingeschat op een bedrag van < 100K.

4.7 Financiering en renterisico

De rente waarmee is gerekend (4 %) ligt rond het peil van begin augustus 2026. Echter de geopolitieke situatie maakt dat er al langere tijd hoge volatiliteit bestaat, en er is geen enkele garantie over hoe een en ander zich tot medio 2027 zal ontwikkelen. Om die reden is de rentegevoeligheid in beeld gebracht, en tevens zal de onzekerheid inzake de rente bij het nemen van het realisatiebesluit meegewogen worden in het dan te nemen besluit.

4.8 Wetgeving rondom duurzaamheid

Qua ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid voor huisvesting zijn de wettelijke eisen wel helder tot 2030. Het duurzaamheidsniveau waarvan is uitgegaan in het VO voldoet daar ruim aan.

5. VERVOLGPROCES EN AANDACHTSPUNTEN

5.1 Nadere uitwerking en onderzoek

De volgende onderwerpen zijn nog niet afgerond:

- Voor de financiering van de nieuwbouw worden geen bijzonderheden verwacht.
- Voor het scenario afstoten is zoals eerder is aangegeven een studie noodzakelijk om te onderzoeken welke ontwikkeling zou kunnen plaatsvinden, en welke verkoopstrategie zal worden gevolgd voor de locaties Segeerssingel en Westwal.
- Om het risico op leegstand te minimaliseren, is het raadzaam om spoedig na besluitvorming op zoek te gaan naar gesprekspartners voor de verkoop/ herontwikkeling van de huidige locaties.

In de ontwikkelfase zal naast het opstellen van VO tot DO, en een MJOB bij het DO, worden gewerkt aan de vergunningaanvraag. Ook het treasury- vraagstuk zal worden uitgewerkt, evenals de aanbestedingsstrategie.

5.2 Procedures en globale planning

Na het realisatiebesluit starten de formele vergunningaanvragen. In Q4 2026 wordt gekomen tot een anterieure overeenkomst en tot de concept- overeenkomst voor de verwerving van de grond.

Er wordt een uitgebreide procedure (in kader BOPA) gevolgd, met verder in de tijd de mogelijkheid van zienswijzen op de voorlopige ontwerpvergunning.
Inclusief de beroepstermijn wordt een start bouw einde Q4 2027/ in Q1 2028 haalbaar geacht.

In het kader van medezeggenschap zijn de ondernemingsraden meegenomen en betrokken in het proces.

5.3 Projectmatige uitvoering

Belangrijk aandachtpunt blijft de interne projectorganisatie voor de nieuwbouw. De opdracht bouwmanagement en bouwbegeleiding loopt tot en met een kwartaal na oplevering door.

5.4 Eenmalige en frictiekosten

In vervolg op de besluitvorming zal een verkoopstrategie worden opgesteld voor beide bestaande locaties.
Uitgangspunt daarbij zal zijn dat er gehuurd zal blijven worden tot de nieuwbouw gereed is. Derhalve worden geen andere frictiekosten voorzien dan reguliere verhuiskosten (opgenomen in de bijkomende kosten zie onder 3.5). Er zal geen sprake hoeven te zijn van tijdelijke huisvestingskosten of anderszins dubbele lasten.

Wel kan er sprake zijn van eventuele kosten van leegstand, in de periode dat geen overdracht heeft plaatsgevonden van de huidige panden. Er zal een verdere analyse hierop worden uitgevoerd, waarbij wordt opgemerkt dat ook de verkoop/overdracht van de panden eerder kan plaatsvinden en een tijdelijke huurovereenkomst kan worden gesloten tot aan vertrek.

6. BESLUITVORMINGSPROCES

Met het verstrekken van de bestuursopdracht in april 2025 is de opdracht gegeven om de ontwikkelfase te starten met als resultaat een realisatiebesluit in december2026.

Dit houdt in dat er goedkeuring is gevraagd in de vorm van het ontwikkelbesluit om de fase van voorlopig ontwerp en definitief ontwerp in te gaan. Hierbij hoort ook het vrijgeven van een ontwikkelbudget van 1.630.000, als onderdeel van de totale investeringsbegroting[1].
De randvoorwaarden zijn hierbij als volgt geformuleerd:

- Er dient ook een MJOB-calculatie beschikbaar te komen op basis van het DO+.
- Na de VO-fase start de vergunningaanvraag, en wordt gekomen tot een anterieure overeenkomst en tot de concept- overeenkomst voor de verwerving van de grond.
- De tussentijdse voortgang wordt per kwartaal gerapporteerd aan het gezamenlijke Algemeen Bestuur van de GGD en VRZ.
- Indien omstandigheden veranderen en voorzien wordt dat het te nemen realisatiebesluit in gevaar komt, zal het gezamenlijke Algemeen Bestuur tijdig worden geïnformeerd.

Tot en met december 2026 is er 300 K meer nodig dan was voorzien in maart 2025, onder meer door de hoger uitgevallen aanbesteding honoraria, zoals is toegelicht onder 2.1.3.