

Agendapunt: 05.1.

Onderwerp:	Financiële samenhang huisvesting
Datum:	13 juli 2023
Portefeuillehouder:	Dhr. Van der Tuuk
Sector:	Bedrijfsvoering
Bijlage(n):	0
Ter besluitvorming/ter bespreking/ter informatie:	Ter besluitvorming

Gevraagd besluit

Het Algemeen Bestuur wordt gevraagd:

- In te stemmen met:
 - o De samenhang tussen de op de agenda staande voorstellen met betrekking tot Strategisch Huisvestingsplan en PvE Herhuisvesting Sontweg
 - o De effecten van het Strategisch Huisvestingsplan en dat deze zijn verwerkt in de kaderbrief 2024-2027 en daarmee in de begroting 2024
 - o Dat de financiële effecten van de herhuisvesting Sontweg na besluitvorming zichtbaar worden in de kaderbrief 2025-2028 en daarmee in de begroting 2025 ev
 - o Dat er na besluitvorming over het Strategisch Huisvestingsplan voor 38 uitrukkazernes en het Programma van Eisen voor de herhuisvesting van de Sontweg sprake is van één eenduidig en compleet Strategisch Huisvestingsplan voor alle vastgoed van VRG
 - o Dat na besluitvorming hierover verdere kaderstelling en besluitvorming ter uitvoering daarvan via de jaarlijkse P&C cyclus zal plaatsvinden

Toelichting voorstel

Vooraf:

Vorming VRG: geen rekening gehouden met vervangingsinvesteringen
Nadat VRG in 2014 gevormd is, zijn alle kazernes overgenomen door VRG. Het grootste deel is in eigendom gekomen. Een aantal kazernes is om pragmatische redenen van een huurconstructie voorzien. De aandacht is er in eerste instantie op gericht geweest om de kazernes technisch en qua uitrusting goed in beeld te krijgen. Het planmatig onderhoud voor de komende 20 jaar is in beeld en financieel beheersbaar door middel van een voorziening groot onderhoud. Voor vervanging van kazernes geldt dit in mindere mate. Met 39 kazernes en een levensduur van ca. 40 jaar zou er theoretisch gezien jaarlijks een kazerne vervangen dienen te worden. Bij de overgang van de kazernes naar VRG is er naar de toenmalige inzichten echter enkel rekening gehouden met de boekwaarden en de bijhorende kapitaallasten van dat moment. Daarmee is er momenteel in de begroting de facto geen sprake van reële kosten voor een hedendaagse (brandweer)organisatie.

Één portefeuille

Vastgoed kent zijn eigen dynamiek, is lang cyclisch en vraagt om relatief hoge investeringen met dito exploitatielasten. Kan de instandhouding van de verschillende kazernes nog object gestuurd tegemoet getreden worden, vervanging dient vanuit een strategisch perspectief op de gehele portefeuille plaats te vinden.

Aangezien het onderzoek naar de vervangende huisvesting van de aan de Sontweg gehuisveste verschillende functies reeds was ingezet is, om qua huisvesting het beeld compleet te krijgen de afgelopen tijd vooralsnog via twee (project)lijnen gewerkt:

- Het opstellen van een strategisch huisvestingsplan (SHP) om het vastgoedmanagement naar een volgend niveau te brengen en bedrijfsmatig en strategisch om te gaan met de totale vastgoedportefeuille
- Het onderzoek naar vervangende huisvesting voor de thans aan de Sontweg aanwezige functies. Uitmondend in enerzijds een locatie voor de uitrukfunctie voor het stedelijk gebied gecombineerd met de kantoorfuncties van VRG en GGD alsmede een locatie dat wordt ingericht als logistiek- en vakbekwaamheidscentrum voor de gehele regio

Beide projecten bevinden zich in het stadium waarin vervolgbesluiten genomen dienen te worden en staan separaat op de agenda. Dit is met andere woorden het moment om beide lijnen bij elkaar te brengen en toe te werken naar één portefeuille overzicht. Na besluitvorming zal een en ander geïntegreerd worden, waarmee één Strategisch Huisvestingsplan ontstaat voor het totale vastgoed van VRG. Bij de kaderbrief 2025-2028 zal deze als zodanig worden gepresenteerd.

Inweven in regulier P&C proces

Met het maken van de inhaalslag met betrekking tot het huisvestingsbeleid en de vorming daarvoor van een investeringsfonds is het mogelijk om de verdere sturing van het totale Strategisch Huisvestingsplan via de reguliere P&C cyclus te laten lopen.

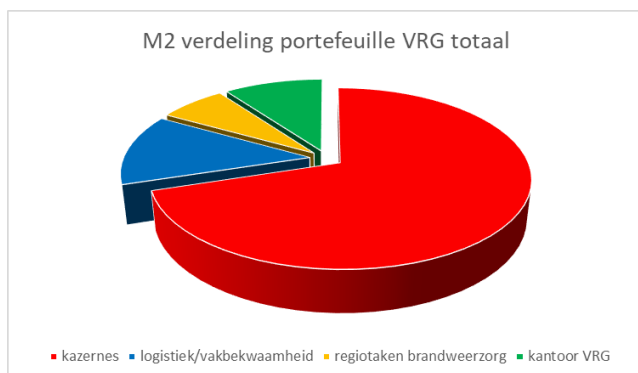
De financiële behoefte van de op basis van de vastgestelde prioritering op te stellen uitvoeringsplanning zal daarin jaarlijks worden afgezet tegen de vastgestelde kaders van het te vormen investeringsfonds. Daarmee heeft directeur VRG de mogelijkheid om binnen deze grenzen met de noodzakelijke flexibiliteit te kunnen opereren. Per project zal daarnaast eveneens op de reguliere wijze gewerkt worden met voortschrijdende fasedocumenten en projectrapportages. Projecten met een investeringsvolume van € 2,5 mln. en hoger dienen door de directie aan het Algemeen bestuur te worden voorgelegd. Dit impliceert dat in die gevallen de voortschrijdende fasedocumenten telkens aanvullend ook ter goedkeuring aan het bestuur zullen worden voorgelegd. Gegeven het verwachte investeringsvolume van de herhuisvesting voor de Sontweg zullen met andere woorden de opeenvolgende fasedocumenten voor de herhuisvesting van de Sontweg telkens ter goedkeuring op de AB agenda verschijnen.

Beoogd effect:

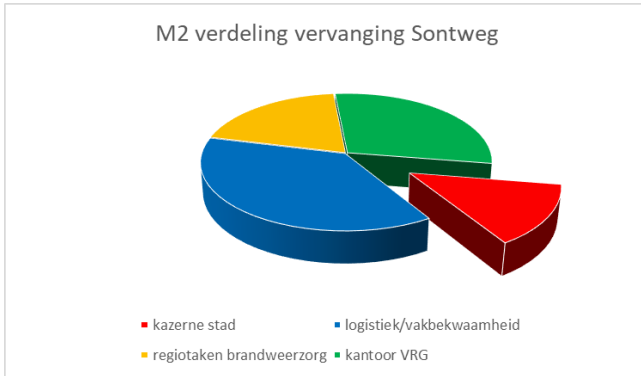
- Eenduidig inzicht in de opbouw, beleidsuitgangspunten en benodigde investeringsbehoefte van de totale vastgoed portefeuille van VRG
- (Financiële) kaderstelling ten aanzien van het te voeren beleid voor de vastgoedportefeuille

Inleiding:

VRG staat voor een pakket aan taken die in gezamenlijkheid wordt uitgevoerd. Dit komt ook in de huisvestingsportefeuille tot uitdrukking. Is 70% van de beschikbare m2 benodigd voor de 1^e lijn uitruk in de 39 beschikbare kazernes, 30 % van de beschikbare m2 is bestemd voor overstijgende taken.



Het merendeel van de overstijgende taken zijn tezamen met de primaire uitruk voor de stad Groningen gehuisvest aan de Sontweg. In onderstaande grafiek is dit weergegeven. De herhuisvesting van deze functies zal plaats gaan vinden op enerzijds de voormalige Arrivalocatie en anderzijds op de Winschoterweg..

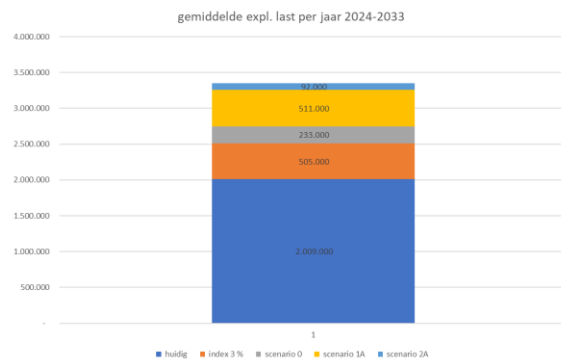
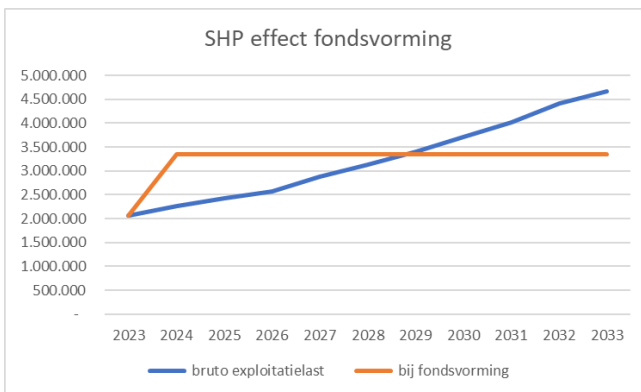


In het voorliggende bestuurlijk voorstel ten aanzien van het SHP wordt uitgegaan van de keuze voor het kwalitatieve scenario (2A). Het betreft hier uitgangspunten met betrekking tot uitstraling, duurzaamheid, flexibiliteit en circulariteit. Vanuit overwegingen van eenduidig portefeuillebeleid zijn dezelfde uitgangspunten en daarbij behorende (kosten)kengetallen ook bij het onderzoek naar de vervangende huisvesting voor de Sontweg gehanteerd.

Financieel:

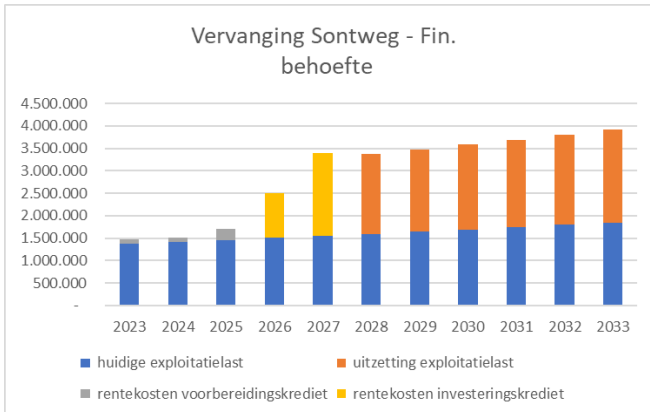
Strategisch huisvestingsplan

In het voorliggende bestuurlijk voorstel wordt uitgegaan van een gemiddelde uitzetting van de exploitatielast voor de komende 10 jaar van € 1,3 mln. Daarbij is rekening gehouden met een indexatie van 3% per jaar. Waarmee indexering plus maatregelen om te voldoen aan wet en regelgeving reeds de helft uitmaken van de uitzetting. Tevens is voorgesteld om uit te gaan van fondsvorming op dit gebied. Daarmee komt de totale last van dit plan uit op een bedrag van € 3,3 mln. per jaar voor de komende 10 jaar. In onderstaande grafieken is dit weergegeven.



Herhuisvesting Sontweg

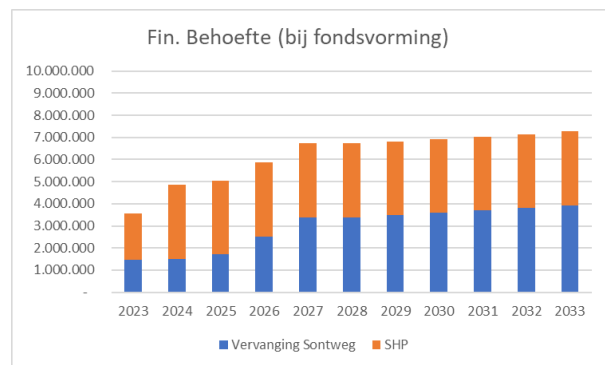
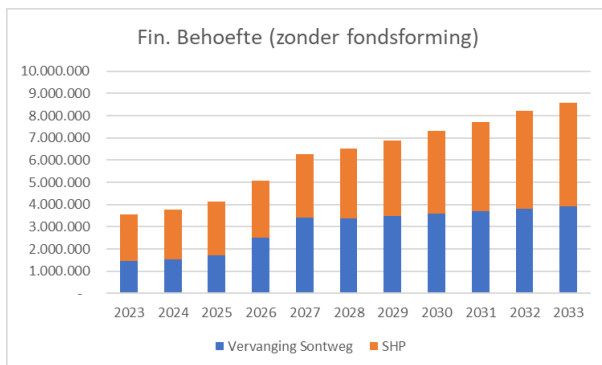
In het eveneens voorliggende bestuurlijk voorstel voor dit deelproject is aangegeven dat de benodigde investering van in totaal € 72,6 mln. een jaarlijkse exploitatielast voor VRG vraagt van € 2,9 mln. (prijsspeil 01-01-2023). Uitgaande van ontwikkel- en bouwtijd zal deze last in 2028 tot uiting komen. Ook hierbij is uitgegaan van een index van 3%. Voor de jaren 2023-2025 is voor dit project sprake van rentekosten over het te verstrekken voorbereidingskrediet alsmede voor de jaren 2026-2027 rentekosten over het investeringskrediet. In onderstaande grafiek is een en ander in beeld gebracht.



Totaal effect

De financiële behoefte van de totale huisvesting is in onderstaande grafieken weergegeven.

Rekening houdend met een index van 3% en uitgaande van fondsvorming voor de uitvoering van het SHP, zet deze uit van momenteel € 3,5 mln. naar € 6,7 mln. in het jaar dat ook de herhuisvesting van de Sontweg is gerealiseerd tot € 7,2 mln. over 10 jaar.



Afstemming/consequenties

	Afgestemd	Consequenties
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"/>