

Bundel - Algemeen Bestuur van 28 januari 2026

Agenda bijlagen

2026-01-28 Algemeen Bestuur Agenda

- 1 Opening
- 2 Vaststelling agenda
- 3 Huisvesting GGD/RUD/VRZ
AB 28 01 2026 Huisvesting
Rapport Verkenning Huisvesting GGDVRZRUD
- 4 Rondvraag
- 5 Sluiting



Agenda Algemeen Bestuur

Datum 28-01-2026
Tijd 14:00 - 15:00
Locatie Abdij Middelburg
Voorzitter A. Smit

- 1 Opening**
- 2 Vaststelling agenda**
- 3 Huisvesting GGD/RUD/VRZ**
- 4 Rondvraag**
- 5 Sluiting**



Voorstel AB

Onderwerp: Verkenning gezamenlijke huisvesting GGD, VRZ en RUD Zeeland

Zaaknummer:

Terneuzen, 28 januari 2026

Portefeuillehouder MT: Directeur

Opsteller: Bestuurssecretaris

Aan het Algemeen Bestuur van RUD Zeeland,

1. **Gevraagd besluit**

Het Algemeen Bestuur wordt gevraagd:

1. Kennis te nemen van de bijgevoegde notitie 'Huisvesting RUD samen met GGD en VRZ in Goes-West, een nadere verkenning'. In deze notitie worden de uitgangspunten voor gezamenlijke huisvesting en financiële consequenties t.a.v. de RUD bij het gaan inwonen bij nieuwbouw van GGD en VRZ in Goes-West op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt;
2. Kennis te nemen van de principe-uitspraak van het Dagelijks Bestuur d.d. 10 december 2025. Deze houdt in dat binnen de RUD Zeeland prioriteit gegeven wordt aan:
 - a. het robuust worden;
 - b. de basis op orde krijgen (met behulp van ondersteuning in de PIOFAC-taken door de Provincie Zeeland);
 - c. het creëren van rust en stabiliteit;
 - d. het niet aangaan van de, naar mening van het DB, omvangrijke financiële verplichting die gemoeid is met het gezamenlijk inwonen bij de GGD en VRZ;
 - e. de samenwerking met de GGD en VRZ blijven opzoeken om verbinding te houden en waar mogelijk te intensiveren met uitzondering van het onderwerp huisvesting;
 - f. in de bestuursoverdracht opnemen dat het vraagstuk huisvesting na drie jaar geëvalueerd zal worden (mede i.v.m. de looptijd van de huurovereenkomst).
3. Een principe-uitspraak te doen (vooruitlopend op een eventueel te lopen formeel besluitvormingsproces, inclusief zienswijzen) omtrent de ambitie tot gezamenlijke huisvesting GGD-VRZ-RUD op een nieuw te bouwen locatie in Goes-West;
4. A. Indien de principe-uitspraak onder 3 negatief is, i.e. niet meegaan in het verdere traject om tot gezamenlijke huisvesting te komen, dit als dusdanig te communiceren aan de besturen van respectievelijk GGD en VRZ.
B. Indien de principe-uitspraak onder 3 positief is:
 - Zo spoedig mogelijk het formele besluitvormingstraject op te starten om hiervoor bij de deelnemers de benodigde instemming te verkrijgen voor de verdere uitvloeiselen van dit besluit en dit als zodanig te communiceren aan de besturen van respectievelijk GGD en VRZ;
 - De directie van de RUD opdracht te geven aan te sluiten bij de reeds lopende uitwerking van een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp voor nieuwbouw ten behoeve van gezamenlijke huisvesting in Goes-West (ontwikkelfase).

2. **Effect van het besluit**

Samenwerking GR-en in Zeeland

De drie ketenpartners GGD, RUD Zeeland en VRZ willen hun samenwerking op het gebied van gezondheid, milieu en veiligheid bij de uitvoering van de Omgevingswet versterken. Daartoe is medio 2023 een gezamenlijke inhoudelijke samenwerkingsagenda vastgesteld door het Algemeen Bestuur (hierna: AB) van de drie gemeenschappelijke regelingen. Samenwerking tussen de organisaties

is cruciaal voor het waarborgen van een veilige en gezonde leefomgeving, waarbij elke partij zich richt op zijn specifieke expertise: de Veiligheidsregio op veiligheid, risicobeheersing en crisisbeheersing; de GGD op de gezondheid van inwoners; en de Omgevingsdienst op milieu, natuur en duurzaamheid. Daarnaast is deze samenwerking onder andere van belang bij de uitvoering van wettelijke taken. Een (deels) gezamenlijke huisvesting kan deze samenwerking bevorderen.

Ten aanzien van de RUD is van belang dat de organisatie zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin de komende periode verder groeit. De typische duiding als uitvoeringsorganisatie ontwikkelt zich de komende jaren naar een volwaardige Omgevingsdienst die als kennisintensieve organisatie het verschil wil en kan maken in de leefomgeving. Daarbij richt de RUD zich op nauwe samenwerking met andere overheden waarbij vooral de nabijheid wordt opgezocht. Zoals eerder gesteld zal de RUD zich de komende periode doorontwikkelen van een puur uitvoerende rol naar een meer adviserende en (op termijn) op onderdelen regisserende rol, waarbij de basis als uitvoeringsdienst kwalitatief op een hoger niveau getild gaat worden. De Omgevingsdienst van de toekomst is een kennisintensieve organisatie die zich manifesteert in netwerken om naast haar wettelijke opgedragen taken, gevraagd en ongevraagd, haar kennis en expertise toevoegt.

Doel en voordelen van samenwerking

- **Integrale aanpak:** Door samen te werken, kunnen de partijen vraagstukken over veiligheid, gezondheid en milieu integraal aanpakken.
- **Synergie:** De gezamenlijke expertise zorgt voor een beter afgestemde en effectievere aanpak van complexe omgevingsvraagstukken.
- **Ondersteuning gemeenten:** Ze ondersteunen gemeenten (en in het geval van de RUD ook de provincie) met advies en expertise bij het realiseren van een veilige en gezonde leefomgeving.
- **Wettelijke verplichtingen:** De samenwerking is een reactie op veranderende wetgeving, zoals de Omgevingswet.
- **Samenkomst is een begin, samenblijven is vooruitgang, samenwerken is succes.**

Vraagstuk gezamenlijke huisvesting

In de zoektocht naar nieuwe huisvesting heeft het AB van de RUD op 4 oktober 2021 verzocht om onder andere de samenwerking met de VRZ en de GGD verder uit te werken. Hiertoe is een startbijeenkomst geweest met alle drie de organisaties (november 2021). Dit heeft geleid tot een gezamenlijke bestuurlijke opdracht vanuit de drie gemeenschappelijke regelingen om dit te verkennen (februari 2022) en een vervolgoopdracht om de gezamenlijke huisvesting en bedrijfsvoering in Goes-West te verkennen (oktober 2023). Die laatste is in juli 2024 in het AB afgerond. Op basis van het rapport 'De Moe(T)d tot samenwerken', april 2024, is in juli 2024 besloten dat op dat moment de gezamenlijke huisvesting van GGD-VRZ-RUD niet realistisch leek te zijn. Het besluit dat RUD Zeeland - op dat moment- niet meeding in de samenwerking op huisvesting en bedrijfsvoering is genomen vanwege het feit dat de focus bij de RUD de komende tijd gelegd moet worden op, de vanuit het Rijk opgelegde eis, robuust worden. Omdat de inhoudelijke samenwerking tussen de drie organisaties wordt vormgegeven door een gezamenlijke agenda, hebben de GGD en de VRZ, ondanks voornoemd besluit, de deur voor de RUD opengehouden om alsnog aan te haken bij gezamenlijke huisvesting van de drie organisaties op één centraal gelegen locatie in Zeeland.

Besluitvorming GGD & VRZ

De bestuursopdracht (juli 2024) van beide Algemene Besturen van GGD en VRZ betrof in de kern de volgende vraagstelling: het opleveren van een business case en (globale) vervolgstappen t.b.v. gezamenlijke huisvesting VRZ/GGD met de volgende onderdelen:

- *Inpassing nieuwbouw op locatie Goes-West;*
- *Voor zover mogelijk rekening te houden met de optie voor de RUD om op termijn te kunnen aanhaken.*

De AB-en van GGD en VRZ hebben in april en juli 2025 besloten dat het traject te komen tot gezamenlijke huisvesting in Goes-West in de komende periode wordt voortgezet. Dit traject moet ertoe leiden dat in 2026 een ontwerp met alle bijbehorende documenten voor dit pand beschikbaar is. De Algemene Besturen van de GGD en VRZ hebben hiertoe in april 2025 reeds besloten. Het wel of niet aanhaken van de RUD is daarop een uitbreidingsvariant die het voor een verdere ruimtelijke procedure lastig maakt wanneer hierover geen duidelijkheid komt uiterlijk eind 2025. Reden waarom het bestuur van de RUD hieromtrent een principe-uitspraak dient te doen.

Vervolgverkenning gezamenlijke huisvesting met RUD Zeeland

In het AB van 24 maart 2025 is door het bestuur besloten dat de robuustheid van de RUD prioriteit heeft en hierbij nadrukkelijk aandacht moet zijn voor de ontwikkeling naar een solide organisatie; een solide PIOFAC en Huisvesting werkt mee aan het robuust worden van de RUD. Aanvullend is besloten dat na drie jaar geëvalueerd wordt of en hoe gezamenlijke huisvesting met GGD en VRZ kan bijdragen aan een efficiëntere samenwerking, kostenbesparing en versterking van de diensten. Daartoe sluit een afvaardiging van het Dagelijks Bestuur (hierna: DB) aan bij bestuurlijk overleg van GGD en VRZ, zolang het streven is om op termijn gezamenlijk op te trekken op bedrijfsvoering en/of huisvesting.

Half oktober 2025 is vanuit de gezamenlijke besturen van de GGD, VRZ en RUD opdracht gegeven aan de directeurs van de drie organisaties om een vervolgverkenning uit te voeren naar huisvesting van de RUD in de beoogde nieuwbouw van GGD VRZ op de locatie Goes-West. Deze verkenning heeft geleid tot een kostenindicatie voor de RUD op basis van de werkplekken, parkeerplaatsen en andere faciliteiten in de nieuwbouw van GGD en VRZ (e.e.a. zoals is vastgelegd in bijgevoegde notitie). De hierboven gevraagde vervolgverkenning was gewenst zodat het AB RUD in haar vergadering van december 2025 een afweging kan maken om in te huizen bij GGD en VRZ.

Waar eerst gesproken werd over 'het evalueren van de samenwerking en toekomstige gezamenlijke huisvesting' na drie jaar, wordt nu het zetten van een concrete stap gevraagd. Dit heeft te maken met het verstevigen van de fundering (voor een extra RUD-verdieping), het creëren van de extra bouwlaag en de aanleg van extra parkeerplekken voor medewerkers van de RUD. Later aansluiten en 'aanbouwen' door middel van een extra kolom, een beeld dat bij meerdere bestuurders leefde, blijkt geen optie te zijn.

Principebesluit

Een 'ja' vanuit de RUD op de vraag of wel of niet aangehaakt wordt bij de nieuwbouw in Goes-West houdt (vanuit de RUD) op dit moment een principebesluit in: voor zorgvuldige besluitvorming is nader onderzoek (dan deze verkenning naar kosten) nodig naar wat er exact nodig en wenselijk is om een 'harde ja' te kunnen geven. Hierbij dient vanzelfsprekend het formele besluitvormingsproces (met zienswijzenprocedure van de deelnemers) gerespecteerd te worden voor het verkrijgen van de benodigde financiële en juridische instemming alvorens een bindend 'ja' op tafel gelegd kan worden. Gelet op de hierin (wettelijk) vastgestelde termijnen heeft een dergelijk proces een doorlooptijd van tenminste 6 maanden.

Opgemerkt moet worden dat reeds gestelde data-markers vanuit de RUD niet gehaald kunnen worden:

- Het opstellen van een Programma van Eisen in de periode 3 november 2025 tot en met 28 februari 2026;
- Het sluiten van een anterieure overeenkomst na 23 februari 2026 en het komen tot een overeenkomst voor het verwerven van de grond;
- De Ontwerpfase (eind februari tot en met november 2026) omvat de verdere uitwerking van het ontwerp (VO/DO), het voorbereiden van de aanbesteding, het voorbereiden van de aanvragen van de vergunningen en het uitwerken van de financieringsstructuur.

Dagelijks Bestuur

Op 10 december 2025 heeft het DB over dit onderwerp vergaderd. Tijdens dit overleg bleek er binnen het DB grote consensus te bestaan ten aanzien van dit onderwerp. Het DB herhaalde het standpunt van het AB d.d. 24 maart 2025, zijnde dat de robuustheid van de RUD prioriteit heeft en daarbij nadrukkelijk aandacht moet zijn voor de (door)ontwikkeling naar een solide organisatie. Een solide PIOFAC (waarin de Provincie Zeeland de afgelopen periode veel tijd en middelen in heeft geïnvesteerd en dit ook zeker de komende 5 jaar zal blijven doen) en adequate huisvesting (die vanaf 5 januari 2026 aan de Buitenruststraat 6 te Middelburg in gebruik wordt genomen) werken beiden mee aan het robuust worden van de RUD. Overigens is in zowel de PIOFAC-, maar ook de huurovereenkomst een optie tot verlenging van nog eens 5 jaar opgenomen (10 jaar in totaal).

Momenteel bevindt de organisatie zich in een turbulente periode. Het DB is van mening dat de organisatie baat heeft bij een periode van stabiliteit waarin prioriteit gegeven kan worden aan het verder op orde brengen van de basis en hiermee een deugdelijk fundament gelegd kan worden voor een robuuste en solide omgevingsdienst voor Zeeland. Het aanhaken bij een omvangrijk project als nieuwbouw legt wederom extra druk op zowel de mensen als de middelen. Ook is het DB van mening dat de toekomstige ontwikkelingen t.a.v. de RUD/omgevingsdienst op dit moment moeilijk in te schatten zijn. De omvang van het aantal formatieplaatsen en de wijze van invulling en uitvoering daarvan maakt het dat het huren van een pand de RUD op dat punt flexibeler maakt. Het DB benadrukt dat zij samenwerking met de GGD en VRZ toejuicht en ondersteunt, maar dat dit ook kan plaatsvinden vanuit verschillende standplaatsen. Tot slot verschaft de omvang en begroting van de benodigde financiële middelen (die gepaard gaan met het aanhaken van de RUD bij de gezamenlijke huisvesting) het DB zorgen. Aanhaken bij de gezamenlijke huisvesting stelt alle deelnemers voor de immense opgave de benodigde middelen bijeen te brengen, waarbij vraagtekens geplaatst kunnen worden bij het nut en de noodzaak van een dergelijke investering.

3. Argumenten of Overwegingen

Ten aanzien van de locatie binnen Zeeland is t.a.v. de VRZ en GGD zowel nieuwbouw in Goes-West als aanpassing van de bestaande locatie Segeerssingel onderzocht als mogelijke opties voor gezamenlijke huisvesting. Ook de nul-optie. Uit de vergelijkende analyse blijkt dat Goes-West de meest geschikte locatie is. Deze keuze is gebaseerd op de volgende factoren:

1. **Ruimtelijke geschiktheid:** De locatie biedt voldoende ruimte voor een efficiënt ingedeelde en flexibele werkplek, inclusief crisiscentrum (RCC).
2. **Bereikbaarheid:** Centraal gelegen binnen Zeeland, met goede OV-verbindingen en parkeermogelijkheden.
3. **Financiële haalbaarheid:** Nieuwbouw biedt een betere verhouding tussen investeringskosten en levensduur in vergelijking met renovatie van bestaande panden.
4. **Duurzaamheid en toekomstbestendigheid:** Het gebouw wordt ontwikkeld volgens de nieuwste duurzaamheidsnormen (BENG) en kan flexibel inspelen op toekomstige behoeften.

4. Uitvoering en communicatie

a. Aanpak

b. Planning (bij een 'ja'):

- Een 'ja' vanuit de RUD op de vraag of wel of niet aangehaakt wordt bij de nieuwbouw in Goes-West houdt (vanuit de RUD) op dit moment een principebesluit in: voor zorgvuldige besluitvorming is nader onderzoek (dan deze verkenning naar kosten) nodig naar wat er exact nodig en wenselijk is om een 'harde ja' te kunnen geven. Hierbij dient vanzelfsprekend het formele besluitvormingsproces (met zienswijzenprocedure van de deelnemers) gerespecteerd te worden voor het verkrijgen van de benodigde financiële en juridische instemming alvorens een bindend 'ja' op tafel gelegd kan worden. Gelet op de hierin (wettelijk) vastgestelde termijnen heeft een dergelijk proces een doorlooptijd van nabij 6 maanden.
- Opgemerkt moet worden dat reeds gestelde data-markers vanuit de RUD niet gehaald kunnen worden: het opstellen van een Programma van Eisen in de periode 3 november 2025

tot en met 28 februari 2026, het sluiten van een anterieure overeenkomst na 23 februari 2026 en het komen tot een overeenkomst voor het verwerven van de grond.

- De Ontwerpfase (eind februari tot en met november 2026) omvat de verdere uitwerking van het ontwerp (VO/DO), het voorbereiden van de aanbesteding, het voorbereiden van de aanvragen van de vergunningen en het uitwerken van de financieringsstructuur. Deze periode zal bij de RUD in het kader van een principiële 'ja' in het teken staan van het opstarten van het formele besluitvormingstraject i.p.v. verdere uitwerking van het ontwerp. Het vergt derhalve temporisering van de overige organisaties wil men gezamenlijk kunnen optrekken in dit proces. De start van de bouw wordt volgens voorliggende notitie realistisch geacht in het vierde kwartaal van 2027, en de oplevering rond einde 2028.

5. Communicatie

Ongeacht welk principebesluit genomen wordt, zal dit overeenkomstig worden gedeeld en afgestemd met de besturen van de VRZ en de GGD. Daarnaast wordt in een voortgangsbrief (met diverse updates over de organisatie) richting raden en staten de uitkomst van dit besluit medegedeeld.

6. Interne communicatie

Ongeacht welk principebesluit genomen wordt, zal dit intern overeenkomstig worden gedeeld.

7. Route en planning verdere besluitvorming:

Bij een 'nee': Het onderwerp wordt afgevoerd van de agenda.

Bij een 'ja': Het onderwerp doorloopt het volledige besluitvormingsproces, zoals reeds eerder gesteld betreft dit een traject van ongeveer zes maanden.

8. Risico's, kosten, baten en dekking (restant budget)

a. De risico's zijn afhankelijk van de keuze die wordt gemaakt door het bestuur.

Nee:

- Later alsnog aansluiten zal niet mogelijk zijn, of tegen aanzienlijk hogere kosten.

Ja:

- Voor de RUD geldt dat er een huurcontract is aangegaan voor de periode tot 1 december 2030 (met een optie tot verlening van nog eens 5 jaar). Dit betekent dat er wel frictiekosten dreigen te ontstaan, indien de verhuurder geen voortijdige ontbinding van het huurcontract zal aanvaarden. Het risico bestaat dat bij het inhuren vanaf 1-1-2029 is er sprake van 23 maanden aan huurlasten die wel degelijk gemaakt zouden moeten worden, dit is een financieel risico dat opgenomen moet worden.
- Bouwkosten en marktontwikkelingen: Prijsstijgingen en indexeringen zijn meegenomen in de ramingen, maar blijven een risicofactor. De voorziene termijn tot bouw ligt op circa twee jaar na november 2025.
- Regelgeving en vergunningen: De planning houdt rekening met de tijdige aanvraag van vergunningen en een mogelijke beroepsprocedure. Er is tevens aandacht voor de thema's netcongestie en stikstofdepositie.

b. Organisatorisch (wat betekent dit voor de organisatie)

De gevolgen zijn afhankelijk van de keuze die wordt gemaakt door het bestuur.

Nee:

- Het onderwerp gezamenlijke huisvesting is daarmee niet meer aan de orde binnen het bestuur van de RUD. De besturen van GGD en VRZ kunnen dan gezamenlijk verder. De RUD kan zich volledig richten op het in werking brengen en het verder ontwikkelen van haar organisatie naar een volwaardige omgevingsdienst Zeeland.

Ja:

- De door het bestuur uitgesproken principe-uitspraak wordt medegedeeld aan de besturen van GGD en VRZ. Doordat binnen het bestuur van de RUD verder verkend moet worden wat er bij gezamenlijke huisvesting komt kijken, zal dit betekenen dat de besturen van GGD en VRZ moeten temporiseren.
- Ten aanzien van de PIOFAC-taken is overeengekomen dat de provincie voor 5 jaar,

met een optie tot verlenging van 5 jaar, ondersteuning zal bieden. Op dit moment is nog niet inzichtelijk wat de mogelijke bijkomstige kosten zullen zijn voor een verhuis naar Goes.

- Medewerkers zullen over een aantal jaar van Middelburg naar Goes moeten 'verhuizen'. Het is vooralsnog niet in te schatten of een verhuis van Middelburg naar Goes eenzelfde reactie (onrust) teweeg zal brengen als de aankomende verhuizing van Terneuzen naar Middelburg.

5. Juridisch

De gevolgen zijn afhankelijk van de keuze die wordt gemaakt door het bestuur.

Nee:

- Geen juridische gevolgen (er kan door partijen geen nakoming worden geëist).

Ja:

- Het commitment van het bestuur (en de deelnemers) aan de gezamenlijke huisvesting zal bestuurlijk vastgelegd moeten worden. Hiervoor dient het volledige formele besluitvormingsproces (met zienswijzen) van begin tot eind doorlopen worden. Zoals reeds eerder gesteld zijn hiermee minimaal zes maanden gemoeid.
- Er zullen overeenkomsten opgesteld, getoetst en geaccordeerd moeten worden.
- Er kan op termijn tegen de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een bezwaar- en beroepsprocedure gestart worden door belanghebbenden (omwonenden).

6. Financiën

Indien de principe-uitspraak 'ja' is, is onderstaande (op hoofdlijnen) van belang.

Voor de nieuwbouw variant zijn investeringsramingen opgesteld. Verschillende financieringsvormen zijn geanalyseerd, waarbij de lineaire financiering de voorkeur heeft, omdat deze een duidelijk kostenvoordeel biedt ten opzichte van de annuïtaire variant. Ten behoeve van de besluitvorming is de businesscase van medio 2025 nader uitgewerkt voor de RUD-uitbreiding. Er is uitgegaan van eigendom binnen een gesplitste eigendomsconstructie.

Door in te stappen in de nieuwbouw met de GGD en VRZ beperkt de RUD zich qua flexibiliteit op het gebied van huisvesting, hetgeen op zichzelf een belangrijker criterium zou kunnen zijn dan het kosten criterium (ofwel het uit de businesscase blijken de voordelige financiële verschil).

Investering

Om een aanvang te maken met het kunnen aanhaken bij het proces van nieuwbouw, dient een ontwikkelbudget vrijgemaakt te worden van 400.000, als onderdeel van de totale investeringsbegroting van 7.020.000.

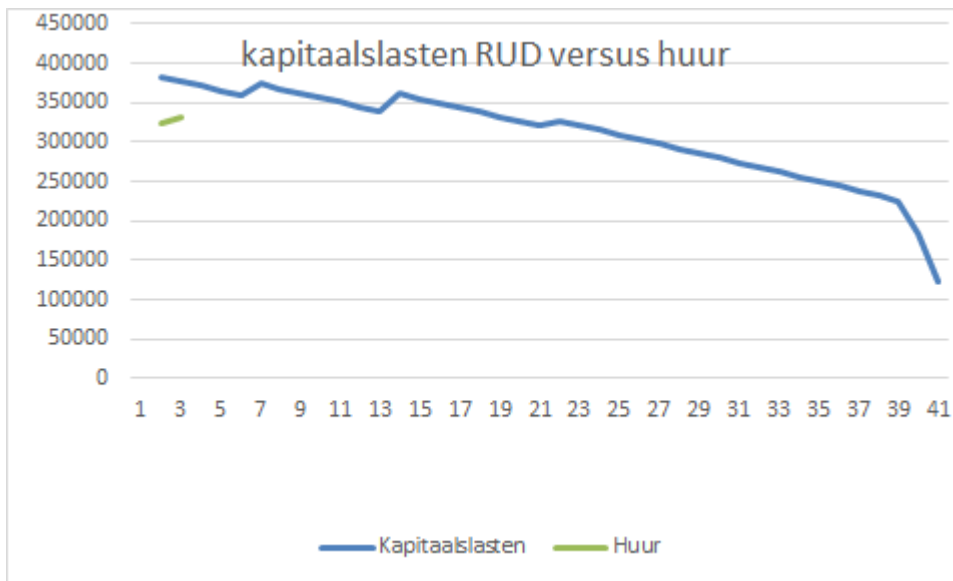
De investering voor de RUD bedraagt:

Totaal	7.020.000	
Gebouw	6.168.000	1.190 m2 BVO
Terreininrichting	302.000	Parkeren
Grondaankoop	550.000	2.117 m2

Uitwerking kapitaalslasten nieuwbouw Goes West

Er wordt voor de afschrijvingen en rente uitgegaan van de lineaire methode. Er is gerekend met een rente van 3 %, hetgeen de werkelijke rente van de BNG betreft in oktober 2025 voor lange rentetypische looptijden. Ook is de opbouw van de voorziening voor gepland onderhoud opgenomen in de kapitaalslasten (MJOB).

In onderstaande tabel is het verloop opgenomen van het kapitaalslastenresultaat over de totale periode van 40 jaar. In deze aanvullende business case is gerekend met 3% rente. Gemiddeld zijn de kapitaalslasten 309 K per jaar, daarbij is een voorzichtige besparing ingerekend op de overige exploitatiekosten voor een bedrag van € 20.000 op jaarbasis bij aanvang. Tot slot is er rekening gehouden met de benodigde dotaties aan de onderhoudsvoorziening.



Tabel 1: Kapitaalslasten RUD

Kijkend naar de benodigde jaarbijdragen kan geconstateerd worden dat de kapitaalslasten uit het nieuwbouwscenario bij start in 2029 op 377 K zullen liggen. De gemiddelde kapitaallasten van 309 K per jaar liggen lager dan de huidige huurvariant (met index) die ingaat per december 2025, en per 2029 een huursom van 324 K zal bedragen.

7. Indicatie urenbesteding

n.t.b.

8. Overige consequenties

n.t.b.

1 Huisvesting RUD samen met GGD en VZ in Goes West

1.1 Aanleiding en doel

Eén van de onderdelen in de bestuurlijke opdracht van de Algemeen Besturen GGD en VR Zeeland van juli 2025 is het in gang zetten van de ontwikkelfase voor de toekomstige huisvesting voor GGD en VRZ. De huidige huisvesting van VRZ en GGD in Middelburg en Goes voldoet niet meer aan de gestelde eisen op het gebied van functionaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De panden vragen aanzienlijke investeringen om toekomstbestendig te blijven, terwijl een nieuwbouwvariant betere lange termijn voordelen biedt. Inmiddels is ook nader onderzoek gedaan naar het aansluiten van de RUD in deze nieuwbouw.

In deze paragraaf zijn een samenvatting van dit aanvullende onderzoek en de conclusies opgenomen.

1.2 Locatiekeuze en alternatieven

Uit de vergelijkende analyse blijkt dat Goes-West de meest geschikte locatie is. Deze keuze is gebaseerd op de volgende factoren:

- **Ruimtelijke geschiktheid:** De locatie biedt voldoende ruimte voor een efficiënt ingedeelde en flexibele werkplek, inclusief crisiscentrum (RCC) en publieksfuncties (bijvoorbeeld TBC, reizigersvaccinatie, jeugdgezondheidszorg en Veilig Thuis).
- **Bereikbaarheid:** Centraal gelegen binnen Zeeland, met goede OV-verbindingen en parkeermogelijkheden.
- **Financiële haalbaarheid:** Nieuwbouw biedt een betere verhouding tussen investeringskosten en levensduur in vergelijking met renovatie van bestaande panden.
- **Duurzaamheid en toekomstbestendigheid:** Het gebouw wordt ontwikkeld volgens de geldende duurzaamheidsnormen (BENG) aangevuld met bestuurlijke ambities, en kan flexibel inspelen op toekomstige behoeften.

1.3 Financiële analyse

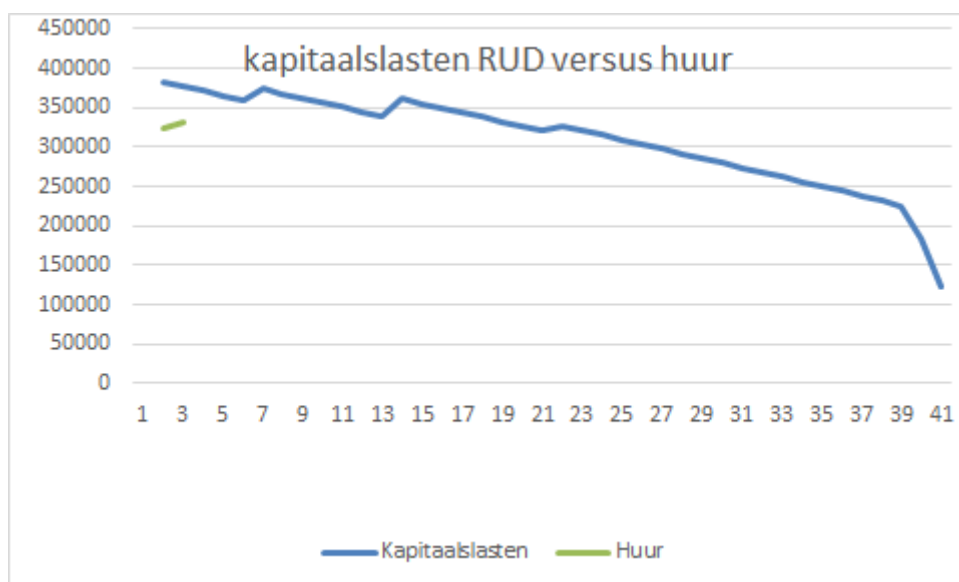
Voor de nieuwbouw variant zijn investeringsramingen opgesteld.

Verschillende financieringsvormen zijn geanalyseerd, waarbij de lineaire financiering de voorkeur heeft, omdat deze een duidelijk kostenvoordeel biedt ten opzichte van de annuïtaire variant.

Ten behoeve van de besluitvorming is de businesscase van medio 2025 nader uitgewerkt voor de RUD-uitbreiding. Er is uitgegaan van eigendom binnen een gesplitste eigendomsconstructie.

Uiteraard is de RUD hierdoor minder flexibel in haar huisvesting op termijn, hetgeen op zichzelf een belangrijker criterium zou kunnen zijn dan het kosten criterium (ofwel het uit de businesscase blijken de voordelige financiële verschil).

In onderstaande tabel is het verloop opgenomen van het kapitaalslastenresultaat over de totale periode van 40 jaar. In deze aanvullende business case is gerekend met 3% rente. Gemiddeld zijn de kapitaalslasten 309 K per jaar, daarbij is een voorzichtige besparing ingerekend op de overige exploitatiekosten voor een bedrag van € 20.000 op jaarbasis bij aanvang.



Tabel 1: Kapitaalslasten RUD

Kijkend naar de benodigde jaarbijdragen kan geconstateerd worden dat de kapitaalslasten uit het nieuwbouwscenario bij start in 2029 op 377 K zullen liggen. Gemiddeld dus lager dan de huidige huurvariant (met index) die ingaat per december 2025, en per 2029 een huursom van 324 K zal bedragen.

In hoofdstuk 2 wordt de aanvullende businesscase huisvesting voor toevoeging RUD op hoofdlijnen toegelicht.

Risico's en aandachtspunten

- **Bouwkosten en marktontwikkelingen:** Prijsstijgingen en indexeringen zijn meegenomen in de ramingen, maar blijven een risicofactor. De voorziene termijn tot bouw ligt op circa twee jaar na november 2025.

- **Regelgeving en vergunningen:** De planning houdt rekening met de tijdige aanvraag van vergunningen en een mogelijke beroepsprocedure. Er is tevens aandacht voor de thema's netcongestie en stikstofdepositie.

1.4 Conclusie en vervolgstappen

Het bestuur van de RUD dient in december 2025 een besluit te nemen omtrent het al dan niet aansluiten bij de nieuwbouw in Goes West.

De besluitvorming over de vervolgfase, die start eind februari 2026, en de eventuele vrijgave van het daartoe benodigde ontwikkelbudget (€ 0,4 miljoen) is dus ook aan de orde in december, indien positief wordt besloten. De Algemene Besturen van de GGD en VRZ hebben hiertoe in april 2025 reeds besloten.

Er wordt een Programma van Eisen opgesteld in de periode 3 november 2025 tot en met 28 februari 2026.

De Ontwerpfase (eind februari tot en met november 2026) omvat de verdere uitwerking van het ontwerp (VO/DO), het voorbereiden van de aanbesteding, het voorbereiden van de aanvragen van de vergunningen en het uitwerken van de financieringsstructuur. De start van de bouw wordt realistisch geacht in het vierde kwartaal van 2027, en de oplevering rond einde 2028.

2 Aanvullende businesscase-uitbreiding nieuwbouw RUD

Inhoudsopgave

2.1 INLEIDING

- Aanpak businesscase

2.2 UITGANGSPUNTEN RUD IN GEZAMENLIJKE HUISVESTING MET GGD EN VRZ

- Visie op huisvesting

- Kwalitatieve aspecten

- Ruimtelijke vraag

2.3 FINANCIËN

- Raming investering nieuwbouw

- Uitwerking kapitaallasten nieuwbouw

2.4 RISICOPARAGRAAF

2.5 VERVOLGPROCES EN AANDACHTSPUNTEN

- Nadere uitwerking en onderzoek

- Procedures en globale planning

- Uitvoering

- Eenmalige en frictiekosten

2.6 BESLUITVORMINGSPROCES

2.1 INLEIDING

Huisvesting is zowel bij VRZ als GGD sinds jaren op de agenda voor wat betreft de hoofdlocaties op de Segeerssingel in Middelburg en de Westwal in Goes. Beide locaties voldoen niet meer aan de huisvestingsvisies en vragen grote investeringen om te verduurzamen in relatie tot een beperktere toekomstige levensduur van beide panden.

Met de bouw van de brandweerkazerne in Goes-West ontstaat een unieke mogelijkheid om te komen tot gezamenlijke huisvesting, die voldoet aan de wensen en de uitgangspunten uit de huisvestingsvisies van beide organisaties. Ook vanuit financieel perspectief blijkt uit de eerdere analyse in 2024 (Rapport de Moe(t)d tot samenwerken) de locatie Goes-West een goede keuze te zijn.

Arbeidsmarkt en woon-werkverkeer

- Bergen op Zoom (29 min)
- Steenbergen (33 min)
- Roosendaal (34 min)
- Breda (centrum 46 minuten)
- Terneuzen (29 minuten)
- Segeerssingel-Goes (19 minuten)



De kans die zich nu voordoet op huisvesting ondersteunt de samenwerking. De samenwerking ontwikkelt zich het meest effectief wanneer er ook sprake is van samenwonen, uit de ervaringen vanuit andere regio's waar samengewerkt wordt is dit punt zeer sterk benoemd (kort geformuleerd: begin niet aan samenwerken zonder samenwonen). Nabijheid vinden we belangrijk, voor onze inwoners maar ook voor onze medewerkers. Elkaar ontmoeten, ook in de dagelijkse werksfeer en los van afspraken en geplande agenda's, bevordert en versnelt het proces van samenwerken. En zowel samenwerken op bedrijfsvoering als samenwonen levert structureel de meeste kostenefficiency op.

De bestuursopdracht (juli 2024) van beide Algemene Besturen van GGD en VRZ betreft in de kern de volgende vraagstelling: het opleveren van een business case en (globale) vervolgstappen t.b.v. gezamenlijke huisvesting VRZ/GGD met de volgende onderdelen:

- *Inpassing nieuwbouw op locatie Goes-West*
- **Voor zover mogelijk rekening te houden met de optie voor de RUD om op termijn te kunnen aanhaken**

Aanpak businesscase

Vanuit de eerdere analyse die is uitgevoerd begin 2024 is geconcludeerd dat er sprake zou kunnen zijn van totale nieuwbouw voor GGD en VRZ samen, met een optie om alsnog aan te haken voor de RUD. In het voorjaar van 2025 is daartoe een businesscase opgeleverd.

Het wel of niet aanhaken van de RUD is daarop een uitbreidingsvariant die het voor een verdere ruimtelijke procedure lastig maakt wanneer hierover geen duidelijkheid komt uiterlijk eind 2025. De onderhavige aanvullende businesscase voor de RUD maakt de deelproducten compleet.

Deelproducten

- ✓ Ruimte vraag vanuit organisaties verdiept
 - ✓ Er is vanuit de verschillende onderdelen van de beide organisaties aangegeven welke ruimtebehoefte bestaat met een doorkijk naar de komende jaren. De uitkomsten zijn nagenoeg gelijk aan die van begin 2024. Echter deze verdieping heeft wel opgeleverd dat de per onderdeel verschillende functionele wensen zijn getoetst. Voor het onderzoek in 2024 is de norm- werkplekfactor - generiek gebruikt om de ruimtebehoefte te bepalen, deze is nu dus specifiek uitgewerkt en onderbouwd.
- ✓ Verkenning mogelijkheden aan Segeerssingel
 - ✓ Voor de huidige VRZ-locatie is verkend of aanpalende locaties beschikbaar zijn of komen, om daarmee de benodigde ruimte beschikbaar te krijgen voor het samenwonen van GGD en VRZ, eventueel aangevuld met de RUD.
- ✓ Massastudie nieuwbouw
 - ✓ Een extern adviesbureau heeft een massastudie (stedenbouwkundig onderzoek) verricht om te onderzoeken welke passende varianten voor nieuwbouw er zijn.
- ✓ Inpassing op locatie
 - ✓ Voor de locatie Goes-West is verkend of inpassing mogelijk is.
- ✓ Voorkeursvariant

- ✓ Uit de massastudie is een duidelijke voorkeursvariant gekomen, die zowel functioneel als ruimtelijk de beste is.
- ✓ Investeringsraming
 - ✓ Er is een kostenraming opgesteld, en een integrale investeringsraming voor nieuwbouw en grondverwerving.
- ✓ MJOB op referentiebasis
 - ✓ Voor de MJOB (Meerjaren onderhoudsbegroting) is uitgegaan van meerdere referenties in dit stadium.
- ✓ Financiering
 - ✓ Er is contact geweest met BNG inzake zelfstandige financierbaarheid van de nieuwbouw.
- ✓ Taxaties te verkopen locaties
 - ✓ Voor de locaties Segeerssingel en Westwal zijn taxatierapporten opgesteld door een extern bureau (Cushman & Wakefield)
- ✓ Inpassing en proces/planning vervolg
 - ✓ Met de gemeente Goes is afstemming geweest over de ruimtelijke inpassing en procedures.
- ✓ Grondtransactie(s)
 - ✓ Voor de grondtransactie is vooralsnog uitgegaan van verwerving.
- ✓ Voorstel eigendomsconstructie
 - ✓ Het eigendom van de nieuwbouw kan in de vorm van gesplitst eigendom middels een VvE constructie worden uitgewerkt. In dit stadium is dit voldoende om vanuit te gaan.

2.2 UITGANGSPUNTEN RUD IN GEZAMENLIJKE HUISVESTING MET GGD EN VRZ

Visie op huisvesting

De drie organisaties beschikken over een eigen visie op huisvesting, met daarin veel overlapping.

Thema's RUD

Samenwerken

De RUD groeit zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. De typische duiding als uitvoeringsorganisatie ontwikkelt zich de komende jaren naar een volwaardige Omgevingsdienst die als kennisintensieve organisatie het verschil wil en kan maken in de leefomgeving. Daarbij richt de RUD zich op nauwe samenwerking met andere overheden en zoekt daarin vooral de nabijheid op.

Expertisecentrum en kennis delen

Zoals hierboven aangegeven gaat het karakter van de RUD opschuiven van pure uitvoeringsorganisatie naar een meer adviserende en (op termijn) op onderdelen regisserende rol, waarbij de basis als uitvoeringsdienst kwalitatief op een hoger niveau getild gaat worden. De Omgevingsdienst van de toekomst is een kennisintensieve organisatie die zich manifesteert in netwerken om daar waar daarom gevraagd wordt en ongevraagd haar kennis en expertise toe te voegen.

Duurzaamheid en voorbeeldfunctie

De RUD heeft een heel sterke voorbeeldfunctie als het gaat om duurzaamheid en leefbaarheid. De verschillende maatschappelijke (duurzaamheid) ontwikkelingen dienen door de RUD als overheidsorganisatie maximaal omarmd en uitgedragen te worden. Daar past een volledig duurzame bedrijfsvoering en huisvesting bij. Een dergelijke organisatie dient gehuisvest te zijn op een aansprekend duurzaamheidsniveau.

Bereikbaarheid

Het kennisintensieve karakter van de RUD vraagt om goede fysieke bereikbaarheid van de werklocatie(s). De arbeidsmarkt waarin de RUD werft is een tweeledige: enerzijds een lokale markt waarin jonge mensen een carrière bij de RUD starten en zich op een duale wijze ontwikkelen in het vakgebied van toezichthouder of vergunningverlener. Dit lerend werken is een aantrekkelijke optie voor lokale inwoners van Zeeland. Daarnaast wordt het specialisme in de organisatie versterkt. Hoogwaardiger specialisten willen we aantrekken om de ontwikkeling naar een toekomstbestendige Omgevingsdienst goed te kunnen maken. De arbeidsmarkt voor dit soort kenniswerkers is in het Zeeuwse alleen erg krap. Daarom zal een locatie ook een gunstige ligging en een goede treinverbinding moeten hebben om hoogopgeleide specialisten te kunnen werven buiten Zeeland

Werkgeverschap

De RUD wil een goede werkgever zijn en blijven. De mogelijkheden om plaats en tijd onafhankelijk te werken zijn binnen de RUD in grote mate aanwezig. Dit maakt dat het aantal werkplekken op centraal niveau enigszins beperkt kunnen blijven maar daarbij dient wel voorzien te kunnen worden in faciliteiten voor het werken vanuit huis en op locatie bij onze overheidspartners. Dit bevordert ook een goede werk-privé balans waardoor mensen graag bij de RUD willen komen werken

Opgave gericht werken

De RUD wil veel meer opgave gericht gaan werken en wil dit vooral in gezamenlijkheid doen met, voor en door andere overheidspartners. Dit vraagt om een flexibele manier van het werk organiseren. De draaggolf die daarbij van wezenlijk belang is, is de gehele informatievoorziening. Niet alleen informatie van de RUD zelf maar in steeds belangrijkere mate speelt informatie van andere overheden

en open bron informatie een belangrijke rol in het vraagstuk van beslissingen nemen in de operationele keuzes en die van de bedrijfsvoering. Dit vraagt om een optimale inrichting van de werkomgeving en beschikbaarheid van “state of the art” informatie(management)systemen.

De RUD streeft ook naar het meer in een gebiedsgebonden context waarde toevoegen. Dit betekent op termijn dat we vaker werken op en/of nabij locaties waar de vraag naar kennis en diensten van de RUD hoog is. Dit vraagt naast een goed uitgeruste centrale werklocatie ook om decentrale werkplekken voor RUD-medewerkers in of nabij locaties van andere overheidsdiensten in het gezamenlijke werkveld.

Thema's GGD

Thuiswerken

Het thuiswerken – of misschien wel beter – het tijd en plaats onafhankelijk werken heeft een vlucht genomen. Aan het begin van de pandemie werkte, gestuurd vanuit het Rijk, het grootste deel van de organisatie ineens thuis. Deze operatie is ogenschijnlijk snel en soepel verlopen. Medewerkers hadden snel beschikking over een laptop en bijna iedereen heeft thuis voldoende verbindingsmogelijkheden om vanuit huis te kunnen werken. Digitale overleggen, veelal via MS Teams waren ineens de norm. Het lijkt dat deze transitie moeiteloos is gemaakt. Er wordt, nu het thuiswerkadvies van het Rijk alweer een hele tijd achter ons ligt, nog steeds veel thuis gewerkt en digitaal vergaderd. Inmiddels is er hybride thuiswerkbeleid van kracht geworden.

Hoe doe je je werk

Het thuiswerken heeft ook veel invloed op hoe het werk wordt gedaan. Zo wordt er veel meer digitaal gewerkt, zowel wanneer het gaat om individuele werkzaamheden, als bilaterale samenwerking of samenwerking in grote(re) groepen. Het digitaal werken heeft voordelen.

Er zijn geen grote vergaderruimten voor nodig en aansluiten bij een vergadering is eenvoudig, ook al zit je aan de andere kant van het land. Toch kent het digitaal werken ook nadelen. Zo wordt persoonlijk contact gemist (vooral in grotere groepen). Is discussiëren soms lastiger en is het informele circuit rond de vergadering weggevallen. Soms zijn juist het persoonlijke contact en de onderwerpen die rondom het overleg besproken worden erg belangrijk. Er is dan ook meer behoefte aan een mix hiervan. Dit heeft invloed op de huisvesting. Een kantoor moet ruimte bieden voor fysieke overleggen, maar ook voor digitale bijeenkomsten of combinaties hiervan. Overlegruimten moeten hierop toegerust zijn en er moeten voldoende werkplekken zijn om digitaal te kunnen werken en te overleggen.

Medewerkers die deels op kantoor en deels daarbuiten werken, moeten makkelijk een geschikte plek kunnen vinden. Werkplekken moeten dus door meerdere

collega's gebruikt kunnen worden. Het is belangrijk om altijd een actueel inzicht te hebben in beschikbare werkplekken, om te voorkomen dat medewerkers naar kantoor komen en er geen geschikte werkplek beschikbaar is. Alle locaties dienen voldoende mogelijkheden te bieden om het digitaal werken te ondersteunen.

Gezondheid medewerker

Medewerkers zijn het belangrijkste kapitaal van de organisatie. De gezondheid van medewerkers is dus een belangrijk punt. Een werkplek, of het nu thuis of op kantoor is moet een gezonde en veilige omgeving zijn en dus ergonomisch goed ingericht zijn. Behalve de werkplek zelf, is het ook belangrijk dat de omgeving gezond is. Voor de thuiswerkplek kunnen medewerkers gebruikmaken van de kennis en expertise van de werkgever. Voor de kantoorlocaties geldt dat de werkgever voor een gezonde en veilige werkomgeving zorgt, denk hierbij aan onderwerpen zoals luchtkwaliteit en licht, maar ook de veiligheid van spreekruimten. Daarnaast is het belangrijk dat gezond gedrag gestimuleerd wordt. Zo zijn kantoorlocaties en de directe omgeving rookvrij en worden medewerkers gestimuleerd te bewegen.

Samenwerking

GGD Zeeland voert in opdracht van gemeenten verschillende werkzaamheden uit op het gebied van publieke gezondheid. Dit doen wij niet alleen, maar samen met veel verschillende partners. Het kantoor moet dus plaats bieden voor ontmoetingen en samenwerking, intern en extern, georganiseerd en ongeorganiseerd. Door het kantoor open te stellen voor samenwerkingspartners en ontmoetingsplekken in te richten, worden ontmoetingen gefaciliteerd en wordt een plek voor kennisdeling en samenwerking gecreëerd. Om samenwerking met de kernpartners te versterken, staan wij open voor het delen van huisvesting met deze partijen.

Bereikbaarheid

Elke kantoorlocatie moet goed bereikbaar zijn, voor iedereen van medewerker tot samenwerkingspartner tot klant. Reizen gebeurt op verschillende manieren. Alle locaties moeten dus ook op verschillende manieren bereikbaar zijn. Zowel met het openbaar vervoer als met de auto, de fiets of lopend. Onze medewerkers wonen verspreid over heel Zeeland. Een in Zeeland centraal gelegen hoofdlocatie past hierbij. Om woon-werkverkeer te verminderen zijn de externe locaties ook bruikbaar als alternatief voor de hoofdlocatie. Er moet voldoende ruimte zijn voor parkeren van auto's en fietsen in de nabijheid van de locaties. Ook faciliteren de verschillende locaties het opladen van elektrische auto's en fietsen.

Herkenbaarheid, sfeer en inrichting

Het kantoor draagt bij aan de zichtbaarheid van GGD Zeeland. Zeker de bezoeklocaties zijn duidelijk zichtbaar en herkenbaar aan de huisstijl.

De inrichting van de locaties creëren een moderne, professionele uitstraling en gewenste sfeer passend bij de functies die op een locatie aanwezig zijn. Door de locaties flexibel in te richten, kan er slim gebruik gemaakt worden van de beschikbare ruimte.

Duurzaamheid

Uiteraard voldoen wij aan geldende wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid. Als GGD Zeeland hebben we hierin ook een voorbeeldfunctie. We geven dan ook het goede voorbeeld en verduurzamen onze locaties waar mogelijk. Hierbij zoeken we naar de balans tussen de juiste maatregelen en betaalbaarheid.

Thema's VRZ

VRZ is een relatief jonge en ambitieuze organisatie in transformatie naar een netwerkorganisatie met een 'plezierig' werkklimaat waarin de operationaliteit (brandweezorg en risico- en crisisbeheersing) centraal staat. De organisatie wil een goede en aantrekkelijke werkgever in Zeeland zijn, met goed bereikbare, flexibele en duurzame huisvesting.

Centraal crisiscentrum in de regio

Tijdens een ramp of crisis functioneert de hoofdlocatie als hét crisiscentrum van Zeeland. Het RCC is onvoorwaardelijk gehuisvest in de hoofdlocatie. Het RCC vraagt om exclusieve werkplekken, overlegruimten en voorzieningen. Deze dienen zowel tijdens dreigings- als crisissituaties per direct beschikbaar te zijn. Het RCC stelt daarnaast specifieke eisen aan de hoofdlocatie.

Regionale ontmoetings- en werkplek

De hoofdlocatie biedt nadrukkelijk een meerwaarde voor VRZ in de transformatie naar een netwerkorganisatie. Dit betekent dat de huisvesting ondersteunend is aan het versterken van de samenwerking. De hoofdlocatie is de centrale ontmoetings- en werkplek waar partners samenkomen en samenwerken. Dit vraagt om faciliteiten en voorzieningen voor informele en formele vergaderingen, themadagen, seminars, et cetera. Hierbij is ook sprake van werkplekken waar zowel medewerkers als partners kunnen 'aanlanden'. Deze werkplekken zijn open en overzichtelijk, waardoor mensen elkaar gemakkelijk vinden. Dit alles zorgt ervoor dat medewerkers én partners graag naar VRZ komen.

Bereikbaarheid en ligging

De hoofdlocatie is voor zowel de medewerkers als netwerkpartners van binnen en buiten de regio goed bereikbaar. Door de geografische kenmerken van Zeeland met lange afstanden en excentrische ligging in Nederland is een goede aansluiting op het openbaar vervoer alsmede een goede bereikbaarheid voor auto's (inclusief voldoende parkeergelegenheid) belangrijk. Tijdens crisissituaties is een

goede bereikbaarheid en korte aanrijdtijd van de hoofdlocatie eveneens van belang.

De hoofdlocatie is centraal in de regio (op de as tussen Goes en Middelburg) gehuisvest en ligt in de nabijheid van de snelweg (A58). Daarnaast is de huisvesting niet in de directe omgeving van risicovolle objecten, zoals BRZO-bedrijven, gelegen.

Flexibiliteit

Huisvesting van de hoofdlocatie is flexibel. Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte van VRZ als netwerkorganisatie én crisisorganisatie. Traditionele huisvesting met alléén kantoorcellen is niet geschikt voor VRZ. Er wordt veel samengewerkt met (externe) partners. Dit vraagt om een hybride kantoorconcept dat beter aansluit bij deze (tijdelijke) vormen van samenwerking. Voor de crisisorganisatie geldt dat het kantoor en de werkplekken 'anders' worden gebruikt dan tijdens reguliere situaties. Dit vraagt om slimme inrichtingssystemen en passende ICT-voorzieningen, die gemakkelijk aan te passen zijn, wanneer dat nodig is.

Duurzaamheid

De hoofdlocatie is duurzaam. VRZ volgt hiermee de landelijke ontwikkelingen op gebied van duurzaamheid. Bij de (her)huisvesting van de hoofdlocatie staan onder andere het klimaat en verwarming/verkoeling centraal. Duurzaamheidsmaatregelen zorgen ervoor dat het in het gebouw gezond, prettig en veilig (samen)werken is. Het realiseren van de haalbare duurzaamheidsdoelstellingen binnen de (financiële) mogelijkheden geldt als uitgangspunt voor VRZ. Hierbij dient echter rekening te worden gehouden met toekomstige eisen ten aanzien van duurzaamheid. Kantoren dienen inmiddels per 2030 te voldoen aan de eisen van het huidige energielabel A.

Toekomstgericht

De hoofdlocatie dient ook in de toekomst bruikbaar te blijven, terwijl processen blijvend veranderen. Huisvesting van de toekomst is dan ook flexibel in te delen en te gebruiken. Dit vergemakkelijkt een eventuele toekomstige wijziging in functie of gebruik. Ook kan worden geanticipeerd op ontwikkelingen die vragen om frictiecapaciteit bij krimp of groei.

Activiteit gerelateerd werken

Op de hoofdlocatie worden de werkplekken, overlegplekken en voorzieningen gebruikt en gedeeld op basis van de uit te voeren activiteiten. Dit betekent dat niet alle medewerkers meer een individuele werkplek hebben. Ook vergaderruimten en projectruimten zijn niet gealloceerd, met uitzondering van crisissituaties. Daarnaast werken de medewerkers op de hoofdlocatie alleen en samen op verschillende manieren en in verschillende samenstellingen. Dit vraagt om een diversiteit van

werkplekken. Door een goede mix van werkplekken te realiseren zorgt dit er tevens voor dat beschikbare ruimten en werkplekken efficiënter worden gebruikt.

Aantrekkelijke werkgever

De hoofdlocatie moet de organisatie in staat stellen om zich nadrukkelijker te profileren als aantrekkelijke werkgever. VRZ biedt de huidige en toekomstige collega's een moderne, gezonde en prettige werkplek.

Kwalitatieve aspecten

In deze paragraaf wordt de kwalitatieve huisvestingsvraag uiteengezet. De huisvesting dient optimaal bij te dragen aan de uitvoering van de primaire processen en de publieksfuncties, en tevens het RCC.

De hoofdlocatie kent ten minste de volgende kwalitatieve functionaliteiten:

- Ruimte voor interactief bureauwerk (samenwerking) en ruimte voor geconcentreerd bureauwerk (mix aan werkplekken).
- Projectruimte voor het samenwerken.
- Representatieve en voldoende vergaderfaciliteiten.
- Ruimte voor informele en korte contacten.
- Ruimte voor het RCC, door gebruik te maken van slimme inrichtingssystemen worden reguliere werkplekken geschikt gemaakt voor gebruik tijdens crisissomstandigheden.
- Ruimte voor ontspanning en ontmoeting.
- Netwerkpartners moeten er kunnen werken.
- Beveiliging en continuïteit

Ten aanzien van het gebouw worden de volgende eisen gesteld:

- Het gebouw is herkenbaar als hoofdlocatie, bereikbaar en eenvoudig toegankelijk voor medewerkers en netwerkpartners.
- Het kantoor stimuleert flexibel (samen)werken.
- Goede bereikbaarheid via het openbaar vervoer en de auto. Er zijn voldoende parkeerplekken.
- Voldoende parkeergelegenheid in de nabijheid van de locatie.
- Het gebouw is duurzaam.
- In het gebouw is een fijn werkklimaat en er zijn goede faciliteiten.
- Er is voldoende opslagruimte

Ruimtelijke vraag

Voor de RUD is er een behoefte van 65 werkplekken bepaald voor een organisatieomvang van 145 FTE. Hierbij wordt uitgegaan van de situatie dat de RUD in de toekomst haar kennisintensieve rollen en functies centraal organiseert en de uitvoerende taken veel meer in de nabijheid van de vraag gaat uitvoeren. Het tijd en plaats onafhankelijke werken is dan optimaal ingeregeld waarmee een WP-factor van 0,45 gerechtvaardigd is

Vanuit de inventarisatie is er voor de combinatie GGD/VRZ behoefte aan 210 tot 215 werkplekken voor 311 medewerkers (WP-factor 0,675), en voor het RCC in koude situatie 57 werkplekken voor ruim 40 medewerkers en externen. In de warme fase zijn er inclusief ROT en RBT-werkplekken 94 werkplekken, naast flexibele ruimten die allemaal dubbel gebruikt worden in de koude fase.

Nieuwbouw Goes-West

De doorvertaling naar het aantal meters Bruto Vloer Oppervlak (BVO) is uitgekomen op ca 4.750 m² (4400 m² GBO/VVO). Voor de RUD komt daar 1.190 m² BVO bij, zijnde een vijfde verdiepingsvloer.

Voor de massastudie is er een vlekkenplan gehanteerd om ervoor te zorgen dat het gebouw voldoet aan de eisen voor samenwerking, samenhang tussen werkeenheden en een goede functionele zonering.

Het parkeren dient te worden gerealiseerd op eigen terrein met eventuele nabije parkeergelegenheid die kan dienen als overloofunctie. Op eigen terrein ligt het aantal te realiseren parkeerplaatsen op circa 125. Bovendien is in de nabije omgeving gelegenheid tot parkeren. Voor de RUD komen daar 60 parkeerplaatsen bij, hetgeen het totaal op 185 plaatsen brengt.

Doelmatigheidscriteria

- Werkplekfactor
 - De werkplekfactor voor nieuwbouw ligt voor GGD/VRZ op 0,675.
 - Voor de RUD ligt de werkplekfactor op 0,45.
- Flexibiliteit en benutting ruimten
 - Voor zowel de kantoorruimten als de overige ruimten geldt dat indelingen van kantoor- en overige ruimten flexibel zijn en voor hoge bezettingsgraden zijn ontworpen, en zullen zijn ingericht
- Energieverbruik
 - Scoort hoog op installaties en voldoet daarmee aan de (toekomstige)eisen, waardoor energieverbruik optimaal kan zijn
- Productiviteit en samenwerking
 - Zie hetgeen onder flexibiliteit is opgenomen

De scores op de belangrijkste criteria zijn als volgt:

Criteria	Nieuwbouw Goes-West
Centraal crisiscentrum in de regio	Is te realiseren
Regionale ontmoetings- en werkplek	• Is te realiseren • Meer synergie bij 'Zeeuwse samenwerking'
Bereikbaarheid en ligging	• Gelegen op de as tussen Middelburg en Goes • Meer centraal in de regio, mede gezien arbeidsmarkt • OV-voorzieningen: bus op loopafstand
Flexibiliteit & activiteit gerelateerd werken	Is te realiseren
Duurzaamheid	• Hoog duurzaamheidsniveau • Voldoet aan bouwbesluit nieuwbouw (BENG) • Circulair/ natuur inclusief bouwen optioneel
Aantrekkelijke werkgever	Is te realiseren
Levensduur	Levensduur pand minimaal 50 jaar
Vloeroppervlakte	• Is te realiseren • Aanhaken RUD kan op korte termijn
Parkeren	• Aantal parkeerplaatsen op eigen terrein conform normatieve berekening; 185 • Parkeren in de omgeving

Tabel 2: Scores randvoorwaarden en ruimtelijke behoefte

2.3 FINANCIËN

Raming investering nieuwbouw Goes-West

De massastudie heeft een duidelijke voorkeursvariant van de nieuwbouw opgeleverd. Deze 4-laagse rechthoek is gecalculeerd. In deze fase levert dat een investeringsraming op voor het gebouw en terrein tezamen, met de volgende uitgangspunten en aannames:

- Doorrekening bevat alle componenten gebouw en terrein (inrichting)
- Binnen afwerking en vaste inrichting balie en kantine
- Installaties
- WKO-installatie
- Luchtbehandelingsinstallatie
- Natuurinclusiviteits-opslagen voor gevel
- Sedumdak
- Post onvoorzien in bouwkostenraming
- Post onvoorzien in bijkomende kosten
- Indexering tot najaar 2026 voor verdere prijsstijging (2,5% op jaarbasis voor 1,5 jaar vanaf april 2025)

In het investeringsbedrag zijn derhalve nog marges aanwezig (bandbreedte), en zullen in de fasen voorlopig en definitief ontwerp nog keuzes gemaakt worden. Dit, samen met de post onvoorzien, maken dat er een verlaging voor de stichtingskosten voor het gebouw als definitief investeringsbudget tot de mogelijkheden behoort. Daarna volgt er ook nog een aanbestedingstraject, waarin een verbetering van de stichtingskosten kan ontstaan.

Ofwel de post onvoorzien, de te maken keuzes in de ontwerpfase, de aanbestedingsresultaten en eventueel te verkrijgen en beschikte subsidies, maken samen een afslag van circa 5% mogelijk. Daarmee ontstaat er een zekere bandbreedte, die ook past bij de huidige fase.

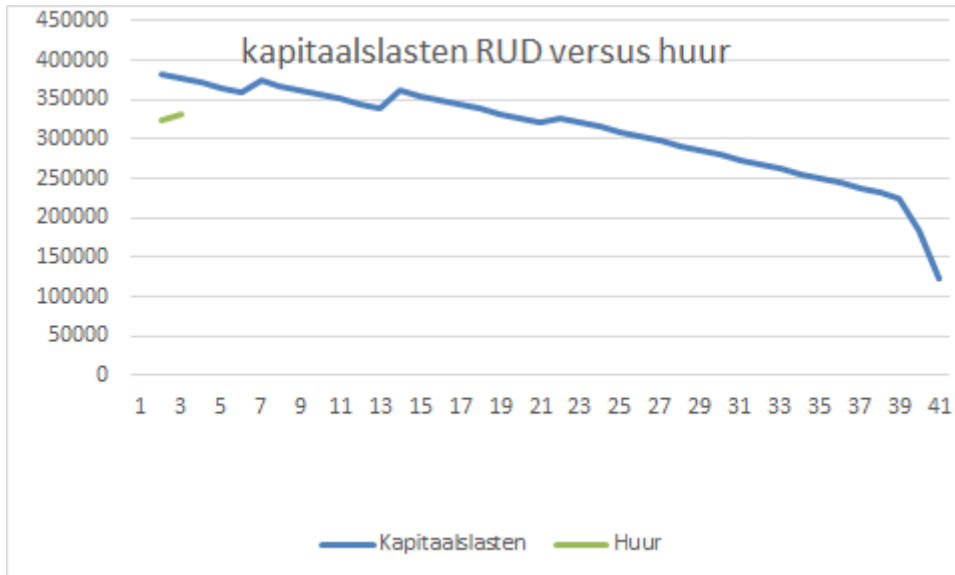
Daarbij komt de grondtransactie op basis van het grondprijzenbeleid gemeente (voor in totaal circa 7000 m² aan te kopen grond). Met de totale investeringsraming is gerekend voor het financiële beeld in de businesscase.

De investering voor de RUD bedraagt:

Totaal	7.020.000	
Gebouw	6.168.000	1.190 m² BVO
Terreininrichting	302.000	Parkeren
Grondaankoop	550.000	2.117 m²

Uitwerking kapitaalslasten nieuwbouw Goes West

Er wordt voor de afschrijvingen en rente uitgegaan van de lineaire methode. Er is gerekend met een rente van 3 %, hetgeen de werkelijke rente van de BNG betreft in oktober 2025 voor lange rentetypische looptijden. Ook is de opbouw van de voorziening voor gepland onderhoud opgenomen in de kapitaalslasten (MJOB).



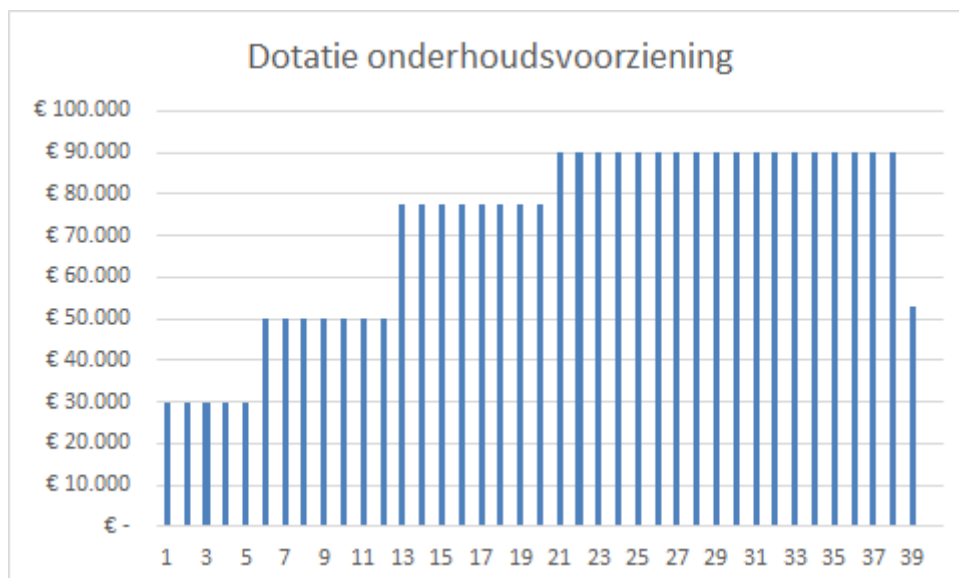
Tabel 3: Verloop kapitaalslasten RUD

Meerjaren onderhoud

Voorts is ervoor gekozen om vervangingsinvesteringen en onderhoud te verwerken middels de methode onderhoudsvoorziening en (nog) niet voor de componentenmethode. De laatste methode is bewerkelijk en vraagt een exacte uitsplitsing van het investeringsbedrag. Deze is nog niet voldoende scherp en vooral ook definitief in de huidige fase, terwijl de onderhoudsvoorziening voor de businesscase wel normatief kan worden doorgerekend, met een opbouw die dusdanig passend is op te stellen dat de voorziening niet negatief zal worden. En net als bij de componentenmethode worden lasten ook gelijkmatiger verdeeld over de exploitatieperiode, hetgeen ook een wens is vanuit de financiële functies bij gemeenten. Uiteraard kan bij de boekhoudkundige verwerking van de investeringen alsnog gekozen worden tussen de componentenmethode en de methode van de onderhoudsvoorziening.

Voor de in dit stadium te hanteren meerjaren onderhoudsbegroting voor planmatig onderhoud en instandhouding, zijn referentiecijfers gehanteerd vanuit meerdere bronnen. Dit zijn dus nog normatief bepaalde kosten en niet gecalculeerd op basis van een DO+-versie van de nieuwbouw.

In de volgende fase zal een definitieve MJOB opgesteld moeten worden en onderdeel uitmaken van het realisatiebesluit.



Tabel 4: Verloop dotatie onderhoudsvoorziening RUD

Besparingen exploitatiekosten huisvesting

Ook voor de RUD zijn er besparingen in te rekenen. Bij de nieuwbouw variant is derhalve een voorzichtige besparing ingerekend op de overige exploitatiekosten voor een bedrag van € 20.000 op jaarbasis bij aanvang. Nadere analyse dient nog te worden uitgevoerd (Voor de GGD en VRZ samen is een bedrag aan besparing van € 65.000 bij aanvang meegenomen).

2.4 RISICOPARAGRAAF

Ramingonzekerheden 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 eind 2026.

De volgende calculatie zal worden gemaakt op DO+ basis, waardoor de bandbreedte kleiner zal worden ten behoeve van de aanbesteding.

Er zal in deze fase ook een specifieke MJOB worden opgesteld voor het gebouw zoals dat is uitgewerkt.

Hiermee komt er zekerheid ten tijde van het nemen van het realisatiebesluit.

Stikstofdepositie

Om het risico van vertraging nader in beeld te brengen zal in de ontwikkelfase een stikstof QuickScan worden uitgevoerd om nader te bepalen op welke wijze binnen de geldende normen kan worden gebleven.

Netcongestie

Vanuit de gemeente Goes en de VRZ is er contact met Stedin geweest hierover. In de ontwikkelfase zal verdere toetsing plaatsvinden, en periodieke afstemming met Stedin blijvend plaatsvinden.

Beroepsprocedure

Dit is een regulier risico bij nieuwbouw. In de te volgen procedure zal maximaal worden ingezet op zorgvuldigheid en transparantie. Dit begint al medio 2026 met het participatie- en informatietraject.

Nadeelcompensatie

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

Financiering en renterisico

De rente waarmee is gerekend (3 %) ligt op het peil van begin oktober 2025, waarbij de verwachting is dat indien de inflatie naar 2% zal gaan er nog een verdere verlaging zou kunnen gaan optreden. 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. De onzekerheid inzake de rente zal bij het nemen van het realisatiebesluit meegewogen worden in het dan te nemen besluit.

Wetgeving rondom duurzaamheid

Qua ontwikkelingen in wetgeving op het gebied van duurzaamheid voor huisvesting kijken we vooruit tot 2030. Het duurzaamheidsniveau waarvan is uitgegaan in de businesscase en keuzevoorstellen voor aanvullende ambities zorgen voor heldere bestuurlijke besluitvorming ten opzichte van de wettelijke context.

2.5 VERVOLGPROCES EN AANDACHTSPUNTEN

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 bestaande locaties 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 locatie.
- Voor de RUD zal in overleg getreden moeten worden met de verhuurder inzake de mogelijkheid om het huidige huurcontract voortijdig te kunnen beëindigen.

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.

Procedures en globale planning

Eind 2026 start de vergunningaanvraag, en in Q2 van 2026 wordt gekomen tot een anterieure overeenkomst en tot de overeenkomst voor de verwerving van de grond. De tussentijdse voortgang wordt per kwartaal bestuurlijk gerapporteerd.

Er wordt een uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd voor de BOPA, met uiteindelijk de mogelijkheid van zienswijzen op de voorlopige ontwerpvergunning. Inclusief de beroepstermijn wordt een start bouw in het vierde kwartaal 2027 haalbaar geacht.

Met de besluitvorming door het Bestuur van de RUD over de toekomstplannen voor samenwonen in december 2025, zal het eventuele aanhaken van de RUD ook nog inpasbaar blijven. De Ontwerpfase start eind februari 2026.

Projectmatige uitvoering

Belangrijk aandachtspunt is de op te richten projectorganisatie voor de nieuwbouw.

Eenmalige en frictiekosten

In vervolg op de besluitvorming zal een verkoopstrategie worden opgesteld voor beide bestaande locaties van de GGD en de VRZ.

Uitgangspunt daarbij zal zijn dat er gehuurd zal blijven worden tot de nieuwbouw gereed is. Derhalve worden geen andere frictiekosten voorzien dan reguliere verhuiskosten. 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.

Voor de RUD geldt dat er een huurcontract is aangegaan voor de periode tot 1 december 2030. Dit betekent dat er wel frictiekosten dreigen te ontstaan, indien de verhuurder geen voortijdige ontbinding van het huurcontract zal aanvaarden. Ook voor de RUD zal geen sprake hoeven te zijn van tijdelijke huisvestingskosten.

2.6 BESLUITVORMINGSPROCES

Met het verstrekken van de bestuursopdracht vanuit de GGD en de VRZ is in juli 2024 de opdracht gegeven om een initiatieffase te starten met als uitkomst een ontwikkelbesluit in april 2025.

Voor het algemeen Bestuur van de RUD ligt de vraag voor om al dan niet goedkeuring te verlenen aan de uitbreiding van de nieuwbouw voor de RUD in Goes-West.

Dit houdt in dat er goedkeuring wordt 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 € 400.000, als onderdeel van de totale investeringsbegroting van € 7.020.000.

De randvoorwaarden zijn hierbij als volgt geformuleerd:

- Er dient ook een MJOB-calculatie beschikbaar te komen op basis van het DO+.
- Na 23 februari wordt gekomen tot een anterieure overeenkomst en tot de overeenkomst voor de verwerving van de grond.
- De tussentijdse voortgang wordt per kwartaal gerapporteerd aan het Algemeen Bestuur van de RUD.
- Indien omstandigheden veranderen en voorzien wordt dat het te nemen realisatiebesluit in gevaar komt, zal het (gezamenlijke) Algemeen Bestuur tijdig worden geïnformeerd.
- Er zal projectmatige beheersing zijn binnen de ontwikkelfase op tijd, geld en kwaliteit. En daarnaast ook op informatievoorziening en communicatie.

De specificatie van de post ontwikkelbudget voor het vierlaagse gebouw is als volgt:

Kosten ontwikkelfase	(x 1.000 euro)	
honoraria	1.116	Projectmanagement; architect- en advies/ onderzoekskosten
heffingen	92	leges
financieringskosten	25	
prijsstijgingen	47	
onvoorzien	64	
Totaal exclusief btw	1.344	
Totaal inclusief btw (afgerond op 10 K)	1.630	

Voor de vijfde laag zullen deze kosten met circa 25%, zijnde € 400.000, toenemen. Deze post zal voor rekening komen van de RUD, als onderdeel van de te activeren stichtingskosten..