

An aerial photograph of a city, likely Maastricht, is shown with a semi-transparent red overlay. The text is centered on this overlay. The background shows various buildings, including a prominent yellow tower on the right, and green spaces.

SECOND OPINION DOORREKENING SCENARIO 'MAXIMAAL HAALBAAR' ZUYDERLAND MC

SAMENVATTING BEVINDINGEN

September - November 2024

Aanleiding, doelstelling en opzet second opinion

Aanleiding

- > Gemeente Heerlen (college van B&W) en de Ziekenhuisalliantie hebben behoefte aan een second opinion op de gehanteerde aannames en uitkomsten van de rapportage (resumé) ‘**Doorrekening scenario maximaal haalbaar**’, d.d. 10 april 2024, opgesteld door PTG-advies i.s.m. Zuyderland dat de basis vormt voor het Eindadvies van de Regietafel.
- > In die rapportage worden de 2 hoofdscenario’s voor verdeling van hoogcomplex en laagcomplex zorg over de locaties Sittard en Heerlen beschreven en vertaald naar benodigde capaciteiten, gebouwomvang, aanpassingen en investeringen.

Doelstelling

- > Het doel van de second opinion is om een onafhankelijk advies te geven op de **juistheid c.q. aannemelijk van de aannames, onderbouwing en uitwerking** van de 2 hoofdscenario’s.
- > De second opinion geeft daarnaast het college B&W de mogelijkheid om van een onafhankelijke adviseur een andere mening te horen en/of meer informatie te verkrijgen over de onderbouwing van de hoofdscenario’s en daaruit resulterende strategische keuzes.

Opzet review

- > AT Osborne heeft het rapport en daarbij aangeleverde informatie **beoordeeld op consistentie en aannemelijkheid**, een toets gedaan op de belangrijkste doorrekeningen, en waar mogelijk een **gevoeligheidsanalyse** van de belangrijkste aannames omtrent capaciteiten, omvang en kosten.
- > De review is gebaseerd op beschikbaar gestelde documenten en beantwoorden van vragen door Zuyderland en adviseurs (Gupta, PTG).
- > De review richt zich op drie te onderscheiden stappen:
 1. De vertaling van het toekomstscenario (“maximaal haalbaar”) via de locatieprofielen naar **oppervlaktebehoefte per locatie/profiel**;
 2. De vertaling van benodigde oppervlakte (per functie) naar **benodigde vastgoedinterventies**, door een **inpassingsstudie voor de varianten**, die leidt tot **de verwachte investeringskosten**
 3. **Financiële doorrekeningen c.q. vergelijking van de 2 varianten.**
- > We kijken naar de algemene uitgangspunten (stap 1) en per variant (stap 2) bespreken we kort de kenmerken en enkele bevindingen.
- > Daarbij geven we een **indruk van de impact van gehanteerde aannames of keuzes** op de voorgestelde investeringskosten.
- > Dat brengen we samen in de vergelijking met enkele algemene bevindingen t.a.v. de doorrekening (stap 3).

Samenvatting en leeswijzer

Hoofdpijnen van bevindingen

1. Omvang is realistisch, met kanttekening van de verpleegafdelingen

- > Op basis van beschikbare informatie hebben we voor zover mogelijk de gehanteerde aannames omtrent capaciteiten, omvang, benodigde vastgoedinterventies en investeringskosten getoetst.
 - Er is op veel onderdelen goed te volgen en realistische c.q. **aannemelijke onderbouwning** van de plannen/varianten.
 - Uitgaande van de berekende capaciteiten, die aannemelijk lijken, is de normatief benodigde omvang grotendeels navolgbaar.
- > Op het onderdeel van verpleegafdelingen zou een kleinere omvang wellicht mogelijk zijn; de gehanteerde **omvang per bed is hoog**.
 - Eventuele impact daarvan is sterk afhankelijk van hergebruik van bestaande afdelingen versus de mogelijkheid dit nieuw te realiseren. De impact is daarom groter bij nieuwbouw in Heerlen.

2. Bij inpassing zijn wellicht enkele keuzes anders te maken, die verschil enigszins reduceren

- > Met beoogde omvang als uitgangspunt zijn inpassingsstudies en investeringen op enkele onderdelen mogelijk anders in te vullen.
 - Voor variant Hoogcomplex in Heerlen zijn er wellicht mogelijkheden de investeringen **enigszins te reduceren**, met name door meer hergebruik van bestaande functionaliteit (bijv. OK-compex) en verbouwingen te beperken tot strikt noodzakelijke investeringen.
 - Voor de variant Hoogcomplex in Sittard zien we eventueel wat **kleinere aanpassingen** bij de inpassing; het effect van mogelijke reductie van kliniek is hier ook kleiner.

- Op basis van enkele aannames is een indruk te geven van de impact van de gehanteerde keuzes.
- > Een vergelijking leidt tot een genuanceerd beeld van het verschil in kosten tussen de varianten; de verschillen (**€ 173 miljoen**) zijn **met ca. 20% te reduceren (€ 34 tot 37 miljoen)**.
- > Daarbij zien we eventuele risico's; afwijkende kostenniveau's, met name voor de instandhouding van bestaande gebouwen en verbouwing van OK's, kunnen in beide varianten behoorlijke impact hebben.

3. Financiële vergelijking op juiste gronden

- > Daarnaast zijn er in onze optiek enkele nuances aan te brengen in (presentatie van) de financiële doorrekeningen. Parkeren en impairment plaatsen wij 'buiten haken'.
- > Ook zijn mogelijke verschillen in vastgoedexploitatiekosten en toekomstige kosten op de langere termijn niet meegenomen.
- > Het neemt niet weg dat er een verschil zal blijven bestaan in de investeringen binnen de gehanteerde tijdsspanne, doordat in Sittard meer gebruik gemaakt kan worden van de bestaande gebouwen.
- > **Het verschil in investering zal met eventuele optimalisaties in orde grootte van € 125 tot 130 miljoen blijven.**
- > Verschillen als gevolg van risico's op eventuele hoger uitvallende kosten (€ 11 tot 15 miljoen bij gelijke uitgangspunten) nemen dat niet weg.

Belangrijkste opmerkingen en hun impact :

- > Het kengetal per bed voor de omvang van verpleegafdelingen is hoog. De mogelijke impact daarvan is ca. € 18,1 miljoen bij nieuwbouw voor Hoogcomplex in Heerlen; In de variant Sittard Hoogcomplex is dat waarschijnlijk totaal ca. € 6 tot maximaal € 9,5 miljoen als daardoor uiteindelijk minder uitbreiding van de gebouwen in Sittard en Heerlen nodig is.
- > Bij de variant Heerlen Hoogcomplex is de aanname is dat vrijwel alles in het bestaande gebouw voor 50% verbouwd moet worden en het OK-complex volledig nieuw. Als vanuit een meer economisch oogpunt gekeken wordt naar de mogelijkheden om in Heerlen het profiel Hoogcomplex te realiseren zijn ten opzichte van de gehanteerde inpassingsvariant waarschijnlijk besparingen te halen, op nieuwbouw (€ 7,7 tot 10,7 mln) en op de verbouw (ca. € 13,1 tot 16,4 miljoen).
- > Bij de variant Sittard Hoogcomplex wordt het OK-complex gerealiseerd door aanpassing en uitbreiding binnen bestaand gebouw; risico is dat de kosten daarvan wellicht iets hoger uitvallen. Maar bij gelijke uitgangspunten hebben de kostenrisico's weinig impact op de onderlinge vergelijking.
- > Als de voorgestelde plannen op dergelijke onderdelen nader kritisch onderzocht en waar mogelijk geoptimaliseerd worden, kunnen sommige investeringen mogelijk worden gereduceerd.

	m ²	Kosten (€ x mln)	
		Van	Tot
Eventuele reductie omvang kliniek			
Variant Heerlen Hoogcomplex			
- minder nieuwbouw Heerlen (HC)	3.600		-18,13
Variant Sittard Hoogcomplex			
- minder verbouw of nieuwbouw Sittard (HC)	1.000	-3,28	-5,27
- minder verbouw of nieuwbouw Heerlen (LC)	850	-2,74	-4,22

	Van	Tot
Eventueel alternatief voor inpassing		
Variant Heerlen Hoogcomplex		
Bij handhaven bestaand OK complex		
- minder nieuwbouw	-7,66	-10,67
- beperkte verbouw of instandhouden	-0,41	-3,72
Beperken verbouwingen Q gebouw	-12,73	-12,73

1. Van gehanteerd scenario naar omvang van benodigde gebouwen

Capaciteit en oppervlaktebehoefte

In het resumé zijn samenvattende cijfers opgenomen. In de verstrekte 'Basisinformatie' zien we daarbij onderliggende informatie.

Capaciteiten

- > In algemene zin komen de gehanteerde berekeningswijze en **uitgangspunten realistisch, aannemelijk en marktconform** over.
 - **Op onderdelen zijn ze ambitieus** en onbekend is in hoeverre de aannames (zullen) overeenkomen met de praktijk van Zuyderland.
 - Terecht wordt opgemerkt dat nog sprake kan zijn van **optimalisaties**.
 - Voor het bepalen van een toekomstige benodigde capaciteit is het echter een **gebruikelijke benaderingswijze**. Bovendien vormen de gehanteerde uitgangspunten gelijke basis voor beide varianten.

Normatief benodigde oppervlakte (het PvE)

- > In de 'basisinformatie' die als toelichting is verstrekt staat het PvE (ruimtelijk Programma van Eisen) waarin van **iedere functie een indicatie** is gegeven hoe groot deze naar verwachting moet zijn.
- > De aannames voor het bepalen van deze omvang zijn maar ten dele bekend, maar komen **aannemelijk en marktconform** over.
 - Voor een groot deel van de functies is de omvang gebaseerd op referentiegetallen (van PTG) zonder specifieke nadere toelichting.
 - Voor verkenning van vastgoedvarianten in een vroeg stadium is **gebruikelijk om op deze wijze de omvang te bepalen**.

- > Op het onderdeel **verpleegafdelingen** kan deze als **behoorlijk 'ruim'** worden gezien. Het gehanteerde **kengetal per bed** (algemene en dagverpleging) is 35 m² nvo, in plaats van 30 m² die is genoemd in de toelichting, en voor normatieve berekening **hoog** (zie hierna).

Vertaling naar gebouwomvang

- > Met de voorgestelde omvang per functie (normatief) zijn inpassingsvarianten voorgesteld.
 - Daarbij worden deze vertaald in de gebouwomvang die wel of niet aangepast en eventueel nieuw gebouwd moet worden, rekening houdend met "de karakteristieken van het bestaande vastgoed".
 - Bij inpassing in **bestaande gebouwen** of behoud van bestaande situatie **kunnen dus afwijkingen ontstaan**.
 - Noodzaak van aanpassingen, of de mate waarin en intensiteit van verbouwingen, is **niet te beoordelen zonder dieper inzicht in of analyse van huidige plattegronden en kwaliteit van de afdelingen**.
 - We baseren ons daarom op de aangeleverde 'inpassingstabellen'.
 - In de inpassingstabel worden de normatieve oppervlaktes consistent gehanteerd, op basis van een factor 'bvo/kbvo' om afdelingsoppervlakte om te rekenen naar een totale gebouwomvang die verschilt voor bestaande bouw en nieuwbouw.

Capaciteit en oppervlaktebehoefte per locatie/profiel

Verdeling benodigde (normatieve) oppervlakte naar profielen

- > De vertaling van de totaal benodigde omvang naar de verdeling over twee locaties voor Hoogcomplex en Laagcomplex is **consistent (gelijk in de varianten) en in lijn met de beschreven profielen**.
 - Functies maken vergelijkbaar in beide varianten uitsluitend deel uit van één van de profielen of zijn groter in het hoogcomplex profiel.
 - Er zijn in de gehanteerde cijfers **enkele verschillen** aangebracht; Die komen overeen met verschillen in **omvang van patiëntenpopulatie** en veronderstelde **effecten van de locatiekeuze**.
 - Daarnaast is uitgangspunt dat enkele functies in **beide scenario's in Sittard** blijven.

Impact van belangrijkste kanttekening: omvang kliniek

- > De impact van het hogere kengetal per bed (35 i.p.v. 30 m²) is **14% op de normatieve oppervlakte voor algemene verpleging en dagverpleging**; gezien de omvang van deze functies is dat een significant verschil.
 - Een kleinere oppervlakte per bed is vooral realiseerbaar bij nieuwbouw, lastiger bij verbouw. De huidige situatie is daarin leidend, maar niet voldoende bekend.

- In variant **Heerlen Hoogcomplex** is dan mogelijk sprake van **reductie van ca. 3.600 m²** in de benodigde nieuwbouw; dat vertaalt zich in **€ 18,1 miljoen** lagere investering;
- In de variant **Sittard Hoogcomplex en Heerlen Laagcomplex** wordt grotendeels gebruik gemaakt van bestaande afdelingen; besparing heeft dan hooguit betrekking op uitbreidingen (zou reductie van **1000 m² resp. 850 m²** kunnen betekenen). De vraag is dan of daarmee uiteindelijk deels ook uitbreiding met nieuwbouw wordt voorkomen. Effect is dan **€ 6,0 tot 9,5 miljoen** in investeringen.
- De impact van het te hanteren kengetal is ca. € 18,1 miljoen bij nieuwbouw voor Hoogcomplex in Heerlen; In de variant Sittard Hoogcomplex is dat waarschijnlijk totaal ca. € 6 tot maximaal € 9,5 miljoen als daardoor uiteindelijk minder uitbreiding van de gebouwen in Sittard en Heerlen nodig is.

2. Vastgoedinterventies en verwachte investeringskosten - per variant

Heerlen Hoogcomplex

Inpassing

- > Het bestaande **gebouwdeel Q (21.500 m²)** wordt verbouwd, voor aanpassing van bestaande functies of inpassing van andere functies.
 - Functies die er gehuisvest zijn worden **allemaal (deels) aangepast**; o.a. de **IC en kraam- en verlosafdeling, SEH en HAP**.
 - Enkele functies (**OK-complex, CSA**) gaan naar de nieuwbouw;
 - De ruimte die daarmee vrijkomt wordt verbouwd voor de inpassing van o.a. **kinderverpleging**.
- > Voor alle overige functies wordt een **nieuwbouw** gepland met een omvang ca. **67.000 m²** (inclusief de verplaatste functies uit Q).
- > De **vastgoedinvesteringen** in deze variant van inpassing zijn:

Heerlen Hoogcomplex	Intensiteit	m ² (bvo)	Funciemix	Investering
Nieuwbouw	100%	66.996	106%	€ 364.371.000
Verbouw	50%	20.011	106%	€ 53.292.000
Instandhouding				

Opmerkingen bij variant

- > Wat opvalt is de **veronderstelde verbouwing** van vrijwel de **totale oppervlakte** van het - relatief recente - gebouw en de **volledige vervanging van het OK-complex** door nieuwbouw. Dit is een dure functie om te realiseren in nieuwbouw (200% van gemiddeld).
- > Diverse functies in gebouw Q blijven onderdeel van het nieuwe profiel.

- > Als vanuit een meer 'economisch' perspectief wordt gekeken, zou overwogen kunnen worden het **aanwezige OK-complex zoveel mogelijk te handhaven** en **verbouwingen in het overige te beperken**.
- > Effect van handhaven OK-complex is reductie van nieuwbouwkosten en eventueel een (beperkte) besparing op verbouwkosten.
 - Bij handhaven OK's kan **omvang nieuwbouw** van het OK-complex gereduceerd worden (In plaats daarvan zal **voor andere functies** nieuwbouw nodig zijn). Verschil in investeringskosten daartussen is dan ca. **-€ 7,6 miljoen tot -€ 10,6 miljoen**.
 - De kosten voor **bestaande OK-complex handhaven** zijn, afhankelijk van aannames over noodzaak tot verbouwen, **tussen € 3,3 mln (instandhouding) en € 6,6 mln (verbouwen)**. Maar dat komt dan in plaats van ca. **-€ 7 mln** aan verbouwingen in het huidige plan.
- > Verbouwingen zijn aannemelijk. Echter, het toepassen op de gehele oppervlakte is minder voor de handliggend.
 - Voor het grootste deel van de verbouwingen is sprake van **functiebehoud**. Daarmee is het gehanteerde **lager (gemiddeld) intensiteitsniveau (50%) aannemelijk**.
 - De noodzaak om dat overal te doen is niet zonder meer vast te stellen. Als deze, vergelijkbaar met Sittard, beperkt zou worden **tot 50% van de oppervlakte** (exclusief OK-complex) en instandhouding voor het resterende deel zijn de kosten voor dit deel te reduceren van ca. 46,7 tot ca. € 34 mln (**- € 12,7 mln**).

Sittard Hoogcomplex

Inpassing

- > In deze variant kan een groot deel van de functionaliteiten worden ondergebracht in **het bestaande ziekenhuisgebouw** (107.000 m²).
 - Het (overgrote) deel van het gebouw (ca. 85.000 m² ziekenhuis) wordt niet aangepast maar in stand gehouden (zie verder).
 - In ca. 20% van het bestaande gebouw is het een combinatie van aanpassingen (voor de huidige functie) en inpassing van functies op leeggekomen plaatsen (ruimte omgebouwd tot nieuwe functies).
- > Daarnaast is **uitbreiding met nieuwbouw** nodig (bijna 11.000 m²).
 - **SEH, verlos-/kraamafdeling, special care** (IC, CCU, BCU) en **HCK**.
 - **bij concentratie** van deze bij de acute zorg betrokken afdelingen is **aannemelijk** dat niet kan worden volstaan met de huidige situatie.
- > De **vastgoedinvesteringen** in deze variant van inpassing zijn:

Sittard Hoogcomplex	Intensiteit	m ² (bvo)	Funciemix	Investering
Nieuwbouw	100%	10.742	111%	€ 61.194.000
Verbouw	65%	22.128	130%	€ 93.938.000
Instandhouding	27%	85.296	100%	€ 106.239.000

Opmerking bij deze variant

- > De aannames over benodigde verbouwingen lijken **grotendeels aannemelijk c.q. niet vreemd**.
 - Er wordt gerekend met een gemiddeld niveau van verbouwen (65%) voor ca. 20% van het gebouw. Met het inpassen van functies (behorend bij het profiel) in het bestaande gebouw is de **noodzaak tot meer/ingrijpender aanpassingen** voor onderdelen **logisch**, omdat sprake is van functiewijzigingen.
- > Wat echter opvalt is dat voor het **volledige benodigde OK-complex** wordt uitgegaan van **verbouwing** (ca. € 35,3 mln totaal).
- > De aannames kunnen hier mogelijk te generiek zijn. Gedifferentieerde benadering van bestaand deel en uitbreiding heeft **€ ca. 1,7 mln hogere** kosten tot gevolg.
 - Er zal sprake zijn van aanpassing van het huidige OK-complex en van uitbreiding in een ander gebouwdeel. Hierbij is af te vragen of realiseren daarvan mogelijk is binnen de gehanteerde kosten, gezien de specifieke eisen aan inrichting en installaties.
 - Als bij het deel uitbreiding (nodig voor profiel Hoogcomplex) het kostenniveau **op 85%** zou liggen is het **verschil ca. € 5,7 mln**.
 - Als voor aanpassing van het andere, bestaande deel verbouwing juist beperkt wordt (**tot 50%** intensiteitsniveau) is op dat deel sprake van een **reductie van - € 3,9 miljoen**.

Heerlen Laagcomplex

Inpassing

- > Uitgangspunt is inzetten (hergebruiken) van **het bestaande gebouwdeel Q** (omvang 21.500 m²). Om de functies die behoren bij het laagcomplexe profiel in te passen zijn verbouwingen noodzakelijk.
 - Een deel **bestaande functies** (ca. 9.900 m²) wordt gehandhaafd;
Daaronder *OK-complex, behandelkamers, scopie-afdeling, dialyse, aanwezige poliklinieken, dagverpleging, CSA en personeelsvoorzieningen*; voor deze delen wordt uitgegaan van instandhouding.
 - In andere delen van het gebouw (11.600 m²) worden functies die verdwijnen (waaronder kraam- en verlosafdeling, spoedeisende hulp) **omgebouwd tot nieuwe functies**;
Verbouwing voor inpassing van *algemene verpleging, dagverpleging, spoedpost, radiologie en poliklinieken en facilitaire functies*;
Gehanteerd intensiteitsniveau is 65% (meer of ingrijpender aanpassingen). De mix van duurdere functies (radiologie) en enkele goedkopere functies is verwerkt in de functietoelagen (gem. 103%).
- > Daarnaast is een **deel nieuwbouw** nodig (ca. 8.200 m²);
 - Voornamelijk ingezet voor de overige *poliklinieken* en bijbehorend **functie-onderzoek** (relatief goedkopere functies) die niet in het bestaande gebouw passen.

Opmerkingen bij variant

- > Met het inpassen van functies behorend bij het Laagcomplexe profiel in het bestaande gebouw is de **noodzaak tot meer/ingrijpender aanpassingen logisch/aannemelijk**, omdat sprake is van functiewijzigingen. Er is een grotere mismatch tussen huidige functies en de benodigde functies. Het ombouwen vergt daarom meer aanpassing dan het voortzetten van gebruik voor eenzelfde functie.
- > Wat opvalt (in vergelijking met andere varianten) is dat in dit scenario kan worden volstaan met **instandhouding voor het huidige OK-complex**.
- > De **vastgoedinvesteringen** in deze variant van inpassing zijn:

Heerlen Laagcomplex	Intensiteit	m ² (bvo)	Funciemix	Investering
Nieuwbouw	100%	8.222	91%	€ 38.441.000
Verbouw	65%	11.617	103%	€ 39.057.000
Instandhouding	27%	9.884	100%	€ 12.312.000

Sittard Laagcomplex

Inpassing

- > De functies die behoren bij het laagcomplex profiel worden ingepast in daarvoor geschikte delen van het bestaande gebouw in Sittard. (De totale oppervlakte die nodig is 62.230 m²)
- > Enkele **onderdelen** (o.a. labgebouw en kantoren in de zorgboulevard) kunnen grotendeels **ongewijzigd** blijven (totaal ca. 9.330 m² bvo).
- > Voor de overige ziekenhuisfuncties wordt 50% van de resterende (normatieve) oppervlakte **verbouwd** (14.931 m²).
 - In de toelichting wordt aangegeven dat noodzakelijk is om diverse **aanpassingen** te doen en enkele functies binnen het gebouw te **verplaatsen** om te komen tot een functionerend ziekenhuis voor de komende 20 jaar én vrijstaande oppervlakte buiten gebruik te kunnen stellen.
- > Het overige deel van de totale ruimte die nodig is om functies in te passen wordt niet verbouwd maar in stand gehouden (47.306 m², inclusief genoemde 9.330 m² en een deel niet buiten gebruik te stellen algemene ruimte 7.125 m²).
- > De **vastgoedinvesteringen** in deze variant van inpassing zijn:

Opmerkingen bij variant

- > De omvang van de verbouwing (14.900 m²) lijkt relatief groot; in vergelijking met de variant Laagcomplex in Heerlen moet echter beschouwd worden dat daar naast verbouwing ook een deel nieuwbouw wordt voorzien (11.600 resp. 8.200 m²).
- > Als puur vanuit een investeringsperspectief wordt gekeken zou ook hier streven kunnen zijn **verbouwingen te beperken**. Immers, alle functies behorend bij het laagcomplex profiel zijn aanwezig in het gebouw.
- > Het OK-complex (dure functie) wordt in de toelichting wel genoemd als te renoveren afdeling; in de functiemix wordt hiervoor niet gespecificeerd. Als daar inderdaad verbouwingen nodig zijn is **risico** dat deze wellicht duurder zijn dan nu berekend. Om een indruk te geven van dat risico: Als OK specifiek verbouwing 200% functietoeslag zou zijn geraamd zou dit ca. **€ 6,3 miljoen extra** zijn.

Sittard Laagcomplex	Intensiteit	m ² (bvo)	Functiemix	Investering
Nieuwbouw				
Verbouw	50%	14.931	105%	€ 39.300.000
Instandhouding	27%	47.306	100%	€ 58.921.000

Sloop Heerlen vs hergebruik

- > In beide varianten wordt een groot deel van de bebouwing in Heerlen gesloopt.
 - Hoewel op grond van bijvoorbeeld duurzaamheid (circulariteit) de vraag gesteld kan worden of volledige sloop wenselijk is, is realiteit dat **voortgezet gebruik van de verouderde gebouwen een zeer ingrijpende en daarmee kostbare renovatie** vergt.
 - De kosten van een dergelijke operatie maken **verantwoord deze verder buiten beschouwing te laten**.
- > In de varianten is een verschil in kosten opgenomen; bij navraag blijkt dit niet juist. De kosten voor sloop van het bestaande gebouw in Heerlen dienen in beide varianten gelijkgesteld te worden (€ 7,8 mln);

Correctie sloopkosten Heerlen Laagcomplex	1,0
---	-----

Investeringskosten

Algemeen

Gehanteerde kostengetallen

- De gehanteerde bedragen die als basis voor nieuwbouw worden gehanteerd kunnen als marktconform beschouwd worden.
- Voor het bepalen van de investeringen wordt gebruik gemaakt van functiespecifieke toeslagen, die gebruikelijk zijn.
- Intensiteit van verbouwingen is vertaald naar een kostenpercentage (50% of 65%) voor meer of minder ingrijpende aanpassingen. Daarbij wordt opgemerkt dat instandhoudingsinvesteringen gecombineerd worden met functionele aanpassing en dus geacht worden onderdeel uit te maken van de kosten. Voor 65% van nieuwbouw kan een ingrijpende, vrijwel volledige verbouwing van de afdeling plaatsvinden, als de gebouwschil en centrale installaties daar buitenvallen.

Aanvullende investering in Energievoorzieningen

- > In de varianten zijn terecht separaat kosten opgenomen voor de centrale energievoorzieningen; die **lager uitvallen in geval van grotere nieuwbouw** (Heerlen) dan bij een groter bestaand gebouw (Sittard).

Aanvullend

Parkeren

- > Er wordt rekening gehouden met uitbreiden van benodigde parkeerfaciliteiten wanneer het profiel Hoogcomplex wordt gerealiseerd.
- > Wat echter van belang is op te merken, is dat er op dit moment een **verschil in eigendomssituatie** is, waarbij in Sittard gemeente eigenaar is, in Heerlen het ziekenhuis. Over de toekomstige situatie wordt daarover geen uitspraak gedaan. Het verschil in investeringen is daarmee niet zonder meer van betekenis.
- > In dit stadium hoeven zij niet de onderscheidende factor of van doorslaggevende betekenis te zijn. Voor de vergelijking betekent dit dat we het verschil van € 10,8 miljoen buiten beschouwing laten.
- > Alleen een **verschil in investeringen meenemen geeft in onze optiek een vertekend beeld** als niet helder is wie die investeringen doet en of daar wel of geen baten tegen over staan.

Niet in vergelijking kosten van parkeren	
Heerlen Hoogcomplex	-15,25
Sittard Hoogcomplex	-4,45
Vershil (in vergelijking)	-10,80

Risico's

Kosten Instandhouding

Terecht worden voor een goede vergelijking van de varianten ook kosten meegenomen voor het voortgezet gebruik en instandhouden van de gebouwdelen zonder functionele wijzigingen.

Hoewel moeilijk te beoordelen heeft de aanname over de kosten hiervan grote impact met name voor de variant waarin een groot deel van het gebouw in deze categorie valt.

De **bandbreedte van kosten** voor dergelijke renovaties is groot, afhankelijk van de scope/ingrijpendheid, en veel hangt af van de mate waarin ook ingrepen aan gevels en/of installaties nodig zijn en welke duurzaamheidsinvesteringen gepleegd zullen moeten worden.

- Als we rondom de gehanteerde 27% een bandbreedte van + of - 5% hanteren heeft dat als gevolg dat de kosten voor het gebouw in Sittard kunnen variëren met + of - € 20,1 miljoen. Voor de locatie Heerlen (laagcomplex) is dat € 2,3 miljoen.
- Voor de variant Heerlen Hoogcomplex/ Sittard Laagcomplex betreft het dan de instandhouding van het resterende deel in Sittard met impact van € 11,2 miljoen.

Samenvatting

Mogelijke verschillen o.b.v. opmerkingen en risico's

- > Basisvarianten
 - Verschil in vastgoedinvesteringen totaal 173,6 miljoen;
 - Verschil in directe investeringen (nieuwbouw, verbouw, instandhouding) 164,7 miljoen;

Impact opmerkingen (in € x miljoen)	Van	Tot		Van	Tot
Sittard Hoogcomplex			Heerlen Hoogcomplex		
Eventuele reductie omvang kliniek			Eventuele reductie omvang kliniek		
- minder verbouw of nieuwbouw Sittard (HC)	-3,3	-5,3	- minder nieuwbouw Heerlen (HC)	-18,1	-18,1
- minder verbouw of nieuwbouw Heerlen (LC)	-2,7	-4,2			
			OK-complex Heerlen		
Correctie sloopkosten Heerlen gelijk stellen	1,0	1,0	- minder nieuwbouw	-7,7	-10,7
			- beperkte verbouw of instandhouden	-0,4	-3,7
			Beperken verbouwingen Q gebouw	-12,7	-12,7
Totaal	-5,0	-8,5	Totaal	-38,9	-45,2
Te onderkennen kostenrisico's					
+ kosten OK-complex (nieuw deel)	5,7	0			
- kosten OK-complex (bestaand)	0	-3,9	+ kosten OK-complex (Sittard bestaand)	6,3	0
+/- kosten instandhouding Sittard	20,1	-20,1	+/- kosten instandhouding Sittard	11,2	-11,2
+/- kosten instandhouding Heerlen	2,3	-2,3			
Totaal	28,1	-26,3	Totaal	17,5	-11,2

Mogelijke verschillen o.b.v. opmerkingen en risico's

Op basis van de opmerkingen bij de varianten zien we mogelijk:

- > Reductie van kosten in de variant Heerlen Hoogcomplex van ca. -€ 39 miljoen oplopend tot -€ 45 miljoen.
- > Met gelijke uitgangspunten impact van ten minste -€ 6 miljoen tot -€ 9,5 miljoen voor variant Sittard Hoogcomplex (en correctie voor gelijkstellen sloopkosten van +€ 1,0 miljoen)
- > Voor het OK-complex in Sittard is het gesignaleerde risico op hogere kosten van gelijke orde in de varianten (+€ 6,3 resp. +€ 5,7 mln)
 - Als we risico op meerkosten in het nieuwe deel van het OK-complex meerekenen voor variant Sittard HC, moet ook een eventuele besparing worden opgenomen voor het bestaande complex. Als geen sprake is van lagere kosten in het bestaand complex, zijn extra kosten meest waarschijnlijk ook aan de orde in de variant Sittard LC (Heerlen Hoogcomplex).
- > We hebben daarnaast onzekerheid of de kosten van instandhouding voor de gehele periode passend zijn. Als die kosten in Sittard anders uitvallen kan dat fors oplopen, tot orde grootte van + € 20 miljoen extra kosten; in de variant met minder omvang van de instandhouding is dat risico kleiner.
- > In de voorgestelde varianten zagen we als basis een begroot verschil in vastgoedinvesteringen van € 173,6 miljoen
 - Excl. verschil in medische inrichting en ICT
 - Excl. impairment
- > Gezien de nader te bepalen invulling van de oplossingen voor parkeren stellen we voor die buiten beschouwing te laten in de vergelijking; verschil neemt daarmee af met € 10,8 miljoen.
- > Met de impact van de opmerkingen over mogelijk andere inpassingskeuzes en/of investeringskosten zou dat verschil afnemen met ca. € 34 tot € 37 miljoen.
- > Daarmee zal een verschil blijven bestaan in de investeringen binnen de gehanteerde tijdsspanne, doordat in Sittard meer gebruik gemaakt kan worden van de bestaande gebouwen. **Het verschil in investering zal met eventuele optimalisaties in orde grootte van € 125 tot 130 miljoen blijven.**
- > Verschillen als gevolg van risico's op eventuele hoger uitvallende kosten (€ 11 tot 15 miljoen bij gelijke uitgangspunten) nemen dat niet weg.
- > De impairment is niet zonder meer als geheel als een verschil in investeringskosten mee te nemen, maar heeft in de afweging wel degelijk een (negatieve) waarde gezien de invloed op financiële ratio's.

3. Financiële doorrekening en vergelijking

Leegstand en impairment

Hergebruik en waarde van impairment

- > Gevolg van reduceren van locatie Sittard tot een Laagcomplex profiel is dat een aanzienlijk deel van het bestaande gebouw (45.000 m² bvo) niet langer in gebruik is voor functies van het ziekenhuis.
- > **Hergebruik, herbestemming en alternatieve aanwending van de vrijkomende delen wordt buiten beschouwing gelaten.**
- > Gezien de (maatschappelijke) kosten die gemaakt zijn om het gebouw te bouwen verdient het **serieus onderzoeken van mogelijkheden voor alternatief gebruik (van delen ervan) voldoende aandacht** te krijgen.
- > Ten tweede is van belang de financiële waarde of impact van **impairment in het juiste perspectief** te plaatsen.
- > Voor een vergelijking van varianten, als daarbij de totale investeringen worden genoemd, moet **niet de impairment als totaal (verschil)** worden weergegeven. De genoemde € 36 miljoen dient in de discussie ‘**buiten haken**’ geplaatst te worden gezien de andere impact.
 - De **huidige waarde** (ncw) van het verschil tussen ineens afschrijven in 2036 of gespreid is tussen de **€ 2,4 mln en € 4,1 mln.**

Niet in vergelijking opnemen impairment	
Heerlen – beide varianten	-9
Sittard Laagcomplex	-36
Vershil (in vergelijking)	-36

Langere termijn

Gekozen transitieperiode

- > De financiële doorrekening is gericht op de geplande transitieperiode **tot en met 2035.**
- > Het is echter wel van belang om te beseffen dat de twee varianten na te zijn gerealiseerd ook een, **in termen van technische staat en financiële vooruitzichten, andere eindsituatie in 2036** opleveren.
 - Doordat de twee varianten zich duidelijk onderscheiden in omvang van gebruik van bestaande gebouwen (Sittard) versus nieuwbouw (Heerlen), is te voorzien dat op de langere termijn (2050) ook een verschil ontstaat in de kosten voor instandhouding of danwel levensduurverlengende renovatie.
 - De daadwerkelijke kosten en het moment zijn van veel factoren afhankelijk en met onzekerheden omgeven. Als we uitgaan van vergelijkbare kostenkengetallen is verschil in kosten van de varianten naar verwachting in **de orde grootte € 87 miljoen.**
- > Bovenstaande neemt niet weg dat voor het Zuyderland op de kortere termijn een ander investeringsniveau en daarmee financieringsbehoefte bestaat. De betaalbaarheid en financierbaarheid van de investeringen moet voor Zuyderland in ogenschouw genomen worden.

Exploitatie en betaalbaarheid

Jaarlijkse lasten

- > In het Eindrapport zijn de varianten vertaald naar 'verschil in betaalbaarheid' (pag. 78). De getoonde bedragen betreffen het verschil t.o.v. de eerder (in 2023) opgestelde business case en het daarin gehanteerde scenario.
- > De jaarlijkse lasten zijn op basis van gebruikelijke afschrijftermijnen en rentepercentages te bepalen. Het verschil bedraagt dan inderdaad ca. € 15 tot 16 miljoen.
- > Als mogelijk is (verschillen in) investeringskosten te reduceren met ca. 36 tot 37 miljoen neemt het verschil in lasten af met ca. € 3 miljoen.

Exploitatievoordelen

- > De 'exploitatievoordelen', gebaseerd op bedrijfsmatige en logistieke voordelen, zijn gelijkgesteld voor beide varianten.
- > Verschillen in **vastgoedgerelateerde kosten zijn hier niet in meegenomen**.
 - Verwacht mag worden dat een **nieuw gebouw** (volgens huidige voorschriften als BENG) **energie-efficiënter** is dan - ook gerenoveerde - bestaande gebouwen.
 - Verwacht mag worden dat ofwel energieverbruik van nieuwe delen aanzienlijk gunstiger is, danwel dat forse investeringen nodig zijn om bestaande bouwdelen op een gelijkwaardig niveau te krijgen.
 - In de variant Heerlen Hoogcomplex is sprake van een aanzienlijk groter aandeel nieuwbouw (ca. 44% nieuw; 67.000/151.000 m²) dan de variant Sittard (ca. 13% nieuw; 19.000/148.000 m²).
 - Zonder verdere analyse van huidige energieverbruik en energetische kwaliteiten is de impact daarvan niet vast te stellen. Dit levert daarmee ons inziens **wel degelijk een significant verschil** op in de exploitatiekosten tussen beide scenario's.

Basis informatie - totale investeringen in varianten

Sittard Hoogcomplex	
Investerings vastgoed Sittard HC	
Nieuwbouw	€ 61.194.000
Verbouw	€ 93.938.000
Instandhouding	€ 106.239.000
Subtotaal 1	€ 261.371.000
Energievoorziening	€ 12.119.000
Terrein/infrastructuur	€ 2.905.000
Plankosten	€ 2.000.000
Subtotaal 2	€ 17.024.000
Parkeren 3	€ 4.447.000
Totaal Sittard	€ 282.842.000
Instandhouding derden/boulevard	€ 35.899.000
	€ 318.741.000
Investerings vastgoed Heerlen Laagcomplex	
Nieuwbouw	€ 38.441.000
Verbouw	€ 39.057.000
Instandhouding	€ 12.312.000
Subtotaal 1	€ 89.810.000
Energievoorziening	€ 2.451.000
Terrein/infrastructuur	€ 4.837.000
Plankosten	€ 2.000.000
Sloop (gecorrigeerd)	€ 7.869.000
Subtotaal 2	€ 17.157.000
Totaal Heerlen	€ 106.967.000
Totaal variant Sittard Hoogcomplex	€ 425.708.000

Heerlen Hoogcomplex	
Investerings vastgoed Heerlen HC	
Nieuwbouw	€ 364.371.000
Verbouw	€ 53.292.000
Instandhouding	€ -
Subtotaal 1	€ 417.663.000
Energievoorziening	€ 7.296.000
Terrein/infrastructuur	€ 9.674.000
Plankosten	€ 3.000.000
Sloop	€ 7.869.000
Subtotaal 2	€ 27.839.000
Parkeren 3	€ 15.246.000
Totaal Heerlen	€ 460.748.000
Investerings vastgoed Sittard Laagcomplex	
Nieuwbouw	
Verbouw	€ 39.300.000
Instandhouding	€ 58.921.000
Subtotaal 1	€ 98.221.000
buiten gebruikstellen	€ 3.470.000
Totaal Sittard	€ 101.691.000
Instandhouding derden/boulevard	€ 35.898.000
	€ 137.589.000
Totaal variant Heerlen Hoogcomplex	€ 598.337.000

Basis informatie - directe vastgoedinvesteringen in varianten

Sittard Hoogcomplex				
Heerlen LC	instandhouden	verbouwen	nieuwbouw	Totaal /gem.
m ² (bvo)	9.884	11.617	8.222	29.722
Functiemix (%)	100%	103%	91%	99%
Intensiteit (%)	27%	65%	100%	62%
Investering	€ 12.312.000	€ 39.057.000	€ 38.441.000	€ 89.810.000
Sittard HC	instandhouden	verbouwen	nieuwbouw	Totaal /gem.
m ² (bvo)	85.296	22.128	10.742	118.166
Functiemix (%)	100%	130%	111%	107%
Intensiteit (%)	27%	65%	100%	41%
Investering	€ 106.239.000	€ 93.938.000	€ 61.194.000	€ 261.371.000

Heerlen Hoogcomplex				
Heerlen HC	instandhouden	verbouwen	nieuwbouw	Totaal /gem.
m ² (bvo)		21.501	66.996	88.497
Functiemix		106%	106%	106%
Intensiteit		50%	100%	88%
Investering		€ 53.292.000	€ 364.371.000	€ 417.663.000
Sittard LC	instandhouden	verbouwen	nieuwbouw	Totaal /gem.
m ² (bvo)	47.306	14.931		62.237
Functiemix	100%	105%		101%
Intensiteit	27%	50%		33%
Investering	€ 58.921.000	€ 39.300.000		€ 98.221.000

> Variant Sittard Hoogcomplex

- Totale investeringen 351.181.000,-
- Totaal ca. 13% nieuwbouw (19.000 m²) en 23% verbouw

> Variant Heerlen Hoogcomplex

- Totale investeringen 515.884.000,-
- Totaal ca. 44% nieuwbouw (67.000 m²) en 24% verbouw