



GRONINGEN AIRPORT EELDE

Datum 14 februari 2019

Aan Aandeelhouders Groningen Airport Eelde NV

Van Directie

Onderwerp Begroting en financieringsopties nieuwbouw brandweerkazerne

Inleiding

De brandweerkazerne van Groningen Airport Eelde (GAE) is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de eisen. De huidige kazerne bestaat uit verschillende gebouwen uit de jaren '50, '60, '70 en deels '80 en voldoet functioneel niet meer aan de eisen van Arbo, milieu en veiligheid. De huidige ligging van de kazerne is ongunstig en risicovol (tussen commercieel platform en de opstelplaats van de traumahelikopter), er is geen zicht op het luchthaventerrein en als gevolg van de baanverlenging is de maximaal toegestane aanrijdtijd van 3 minuten tot het einde van de baan maar net haalbaar. Sinds 1997 zijn er daarom plannen voor realisatie van nieuwbouw op een meer geschikte locatie, die steeds zijn uitgesteld wegens gebrek aan middelen. Op verschillende momenten zijn voorbereidingen voor nieuwbouw gestart, waaronder in 2014 met als uitgangspunt een gezamenlijk gebouw met UMCG Ambulancezorg.

Een onderdeel van het in 2016 door de aandeelhouders gekozen investeringsscenario is nieuwbouw van de kazerne op een geschikte locatie met een subsidiebijdrage van € 2,55 mln aan de directe bouwkosten. In 2016 is daarom gestart met de voorbereidingen voor de nieuwbouw van de brandweerkazerne. Inmiddels zijn de bouwkosten gedurende het traject aanzienlijk opgelopen.

De nieuwbouw is uitgewerkt en als investering goedgekeurd voor een begroot bedrag van € 3,40 mln op basis van het definitieve ontwerp en prijspeil juni 2017, waarvoor ook de bouwvergunning is afgegeven. Het niet-gesubsidieerde gedeelte dat uit eigen middelen wordt gefinancierd bedraagt € 0,85 mln. De afschrijvingskosten van het niet gesubsidieerde gedeelte drukken na realisatie, vanaf 2020, op de exploitatiebegroting.

Door drukte bij aannemers en installateurs waren nog niet eerder daadwerkelijke offertes beschikbaar. Door de aantrekkende economie waren er slechts enkele aannemers bereid om op het project in te schrijven, uiteindelijk was er slechts één partij die overbleef en definitief kon gaan rekenen. De bouw is nog niet gestart en er zijn nog geen verplichtingen aangegaan. Van het budget is reeds een bedrag van € 141.000 besteed, aan leges (€ 73.000), ontwerpkosten (€ 10.000) en projectbegeleiding en advies (€ 58.000).

Uiteindelijk zijn een aannemer en installateur bereid gevonden de bouw te verzorgen. De offertes die zij hebben neergelegd, leiden tot een investering die hoger is dan de begrote € 3,40 mln. In deze notitie wordt daarover uitleg gegeven en worden verschillende financieringsopties voorgelegd.

Nut een noodzaak

De brandweer van GAE is vanwege 24-uursdiensten vrijwel altijd aanwezig. De kazerne is de werkplek voor 42 medewerkers (meer dan 60% van het personeelsbestand). Onderdeel van de kazerne zijn: uitrukhals (3 crashtenders), werkplekken, werkplaatsen en magazijn, slaapkamers, kleed- en fitnessruimte voor het verplichte sporten, instructieruimte en kantine met keuken.

De vogelwacht, tankdienst en faciliteiten hebben ook hun werkplek in de kazerne. De kantine wordt door het gehele bedrijf gebruikt. Meer dan 80% van alle onderhoud op de luchthaven en aan materieel wordt in de eigen werkplaatsen verricht. Commerciële diensten als trainingen worden ook vanuit de kazerne aangeboden, net als de coördinatie van sneeuw- en gladheidsbestrijding.

Na het realiseren van de verlengde start- en landingsbaan in 2013 kon alleen met een “olifantenpaadje” als noodgreep worden voldaan aan de wettelijk maximale aanrijtijd van 3 minuten. Bovendien was sprake van de ambitie van het UMCG om het Mobiel Medisch Team (MMT) inclusief traumahelikopter op GAE te vestigen. Daarom is in 2014 door externe experts van Falck een rapportage opgesteld “risicobeoordeling kazernelocatie”.

Falck kwam tot de conclusie en het advies dat de huidige locatie van de kazerne sterk ontraden wordt en het huidige voorzieningenniveau qua huisvesting niet aanvaardbaar is vanuit arbeidsomstandigheden en milieu, en dat aanpassing of nieuwbouw binnen drie jaar gerealiseerd zou moeten worden. Haar advies luidde, naast een samenwerking met het UMCG vanuit efficiency:

Met het doel de veiligheid en mogelijkheden tot levensreddend optreden binnen Groningen Airport Eelde te optimaliseren, rekening houdend met een efficiënte bedrijfsvoering, is het sterk aan te bevelen te investeren in een structurele en toekomst vaste oplossing, dus nieuwbouw op een goede locatie. Daarbij heeft gelijktijdige uitvoering en realisatie de voorkeur uit perspectief van aansprakelijkheid en financiële impact.

Het rapport van Falck uit 2014 is als bijlage bijgevoegd. De conclusie en aanbevelingen van destijds zijn nog steeds valide. Het UMCG heeft inmiddels het MMT op GAE gestationeerd en de opstelplaats van de traumahelikopter langs de aanrijroute van de brandweer heeft het operationele risico doen toenemen. Omdat het UMCG niet kon wachten op GAE heeft zij haar nieuwbouw reeds gerealiseerd waardoor (financiële) schaal-voordelen in de bouw niet langer mogelijk zijn.

Omdat, hangende besluitvorming over nieuwbouw en wegens gebrek aan middelen, niet is geïnvesteerd in ander dan noodzakelijk onderhoud aan de huidige kazerne en de inventaris, technische gereedschappen en arbeidsmiddelen, is ook de conclusie over arbeidsomstandigheden en milieu (waaronder het asbest-dak) nog steeds valide. De gebruikte installaties (afzuiging, hefbrug) en technische arbeidsmiddelen zijn verouderd en hoognodig aan vervanging toe. De Gemeente Tynaarlo heeft aangegeven te moeten handhaven (sluiten van de kazerne) op 1 januari 2020, waarover zij tijdens de Algemene Vergadering van 21 december 2018 heeft aangegeven nog te zullen rapporteren over de exacte maatregelen.

Bouwkosten

Het definitieve ontwerp is door bouwkundig adviesbureau BBAW uitgewerkt op basis van het uitgangspunt "sober en doelmatig". Door gebruik van veel voorkomende bouwmaterialen en eenvoudige detaillering zijn de bouwkosten lager geraamd dan van soortgelijke brandweerkazernes. Exclusief de inventaris en gereedschappen die moeten worden vervangen werden de bouwkosten en installaties geraamd op € 2,60 mln met bijkomende kosten (bouwrijp maken, waterhuishouding, terreininrichting, nutsaansluitingen, afwerking, advies en onderzoek, leges en bijkomende kosten) van € 0,80 mln tot een totale begroting van € 3,40 mln op basis van het prijspeil van maart 2018. Dit betreft de qua energie-opties goedkoopste variant (verwarming op gas) en exclusief BTW. De bouwkosten lagen dus in lijn met een raming van € 2,55 mln voor bouwkundige kosten die in 2016 is opgesteld door Bouwadvies Oldenburger in de vorm van een elementen-begroting. Hierop is ook de voorgenomen subsidie gebaseerd.

Na het goedkeuren van de suppletoire begroting en subsidieaanvraag in juni is in de zomer van 2018 gestart met het zoeken naar aannemers en installateurs op basis van aanbesteding van het definitief ontwerp, met de opdracht de beste energie-optie te realiseren binnen de beschikbare begroting. Door drukte in de markt heeft het lang geduurd voordat partijen waren gevonden en hun offertes vielen tegen door prijsstijgingen. Enkele partijen hebben zich laat in het proces teruggetrokken wegens gebrek aan tijd en/of omdat ze niet uit de voeten konden met de vraagstelling voor het realiseren van een gasloze variant binnen de opdracht en begroting. Daarnaast heeft de behandeling van de vergunningsaanvraag de nodige tijd gekost.

Uiteindelijk zijn eind 2018 een aannemer en installateur gevonden die bereid zijn het werk te realiseren en daarmee zijn (lange) gesprekken gevoerd om de bouwkosten van het huidige ontwerp verder terug te brengen op basis van hun kennis en ervaring en de veranderde prijzen. De veranderende omstandigheden, prijsstijgingen en enkele onvoorziene uitgaven leiden tot een toename van de begrote kosten.

Ten opzichte van de kostenraming van juni 2017 op basis van het definitieve ontwerp zijn de geraamde bouwkosten als volgt opgebouwd:

	DO juni 2017	Offertes dec 2018
Bouwkundige kosten en installaties	2.591.105	3.365.357
Bouwrijp maken en waterhuishouding	105.000	721.053
Vaste en losse inrichting plus afwerking	324.600	289.900
Overige kosten, leges en onderzoeken	328.998	250.011
Afronding	50.297	23.680
Begroting nieuwbouw	3.400.000	4.650.000
Inventaris (reguliere vervanging)	Pro memorie	160.000
Meerprijs voorbereiding gasloos (optie)	te onderzoeken	165.000
Meerprijs realisatie gasloos (optie)	te onderzoeken	435.000

Er liggen nu drie scenario's voor: de door gasketels verwarmde variant met de isolatie van de bouwkundige schil conform het bouwbesluit (€ 4,65 mln), de door gasketels verwarmde variant die voorbereid is op een gasloze toekomst (€ 165.000 meerkosten) en de gasloze variant (€ 435.000 meerkosten).

De belangrijkste wijzigingen in de kosten kunnen als volgt worden toegelicht:

Toename bouwkundige kosten en installaties

Begroot DO juni 2017	2.591.105
Prijsstijging bouwkosten	617.883
<i>AF: gerealiseerd minderwerk in de bouw</i>	-372.047
Prijsstijging installaties	248.942
<i>AF: gerealiseerd minderwerk in de installaties</i>	-184.800
Bouwkundige aanvullingen	234.200
Reservering prijsstijging na 2019	230.074
Offertes dec 2018	3.365.357

Toename bouwrijp maken en waterhuishouding

Begroot DO juni 2017	105.000
Toename nutskosten en verleggen leidingen	168.511
Toename grondkosten i.v.m. draagkracht	397.253
Overig inclusief algemene prijsstijging civiel	50.289
Offertes dec 2018	721.053

Hoewel er het nodige aan minderwerk kon worden gerealiseerd, zijn de prijsstijgingen in de bouw fors te noemen, zowel van uren als van materialen. Voor dit bouwwerk betreft het 12% van juni 2017 op december 2018. Dit zit onder het landelijke gemiddelde van 7,5% plus 8,5% stijging in de jaren 2017 en 2018 volgens CoBouw.

De aansluitkosten van nutsvoorzieningen vallen tegen als gevolg van het feit dat bestaande kabels en leidingen, onder andere glasvezel van Luchtverkeersleiding Nederland, moeten worden verlegd. De grondkosten vallen tegen als gevolg van een riool dat moet worden verlegd en vooral een draagkrachtverbetering die moet worden doorgevoerd om de crashtenders toegang tot het platform te kunnen geven.

Bij het opstellen van de eerdere raming was nog geen nader onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid. De gegevens van het naastgelegen pand van het UMCG waren als uitgangspunt genomen voor de ontwerp berekeningen van de constructies. Na aanvullend onderzoek is gebleken dat de draagkracht vanaf het gebouw van het UMCG sterk afloopt. Het luchthaventerrein is zeer divers van samenstelling. Dit heeft grote invloed gehad op de uitwerking van de fundering en de hierop afdragende constructies van het gebouw als wel het gehele terrein rondom de nieuw te bouwen kazerne, mede vanwege het grote gewicht van de crashtenders.

De afgegeven prijzen zijn op basis van prijspeil 2019 en voor realisatie in 2019. Als de opdracht later dan begin maart wordt verstrekt waardoor een deel van de bouw pas in 2020 kan worden gerealiseerd, mogen de aannemer en installateur dat deel indexeren en zullen de kosten navenant toenemen. Er wordt niet verwacht dat prijsstijgingen in de bouw voorlopig minder worden en een deel van de prijsstijging is in de begroting opgenomen voor een bedrag van € 230.000.

Om de gereedschappen, werktuigen en inventaris die aan vervanging toe zijn aan te schaffen zal in 2020 ongeveer € 160.000 vanuit de reguliere investeringsbegroting nodig zijn zodat weer aan de eisen voor arbeidsomstandigheden wordt voldaan. De eisen voor milieu (onder andere afzuiging) zijn in de bouwkosten opgenomen:

Losse inrichting	€ 82.500
Hefkrik smeerkelder	€ 4.500
Inrichting diversen	€ 5.500
Losse lampen	€ 1.500
Keukeninrichting	€ 3.500
Slaapkamers	€ 6.000
Lockers en kasten	€ 29.000
Stellingen	€ 10.000
Hefbrug en gereedschap	€ 17.500
Totaal	€ 160.000

Te bespreken financieringsopties

Voor de totale geschatte kosten van € 4,65 mln voor de nieuwbouw dient dekking te worden gevonden. Voor € 2,55 mln is reeds een subsidie toegekend, voor € 2,10 mln dient financiering gevonden te worden. Daarvoor bestaan onder andere de volgende opties;

1. GAE financiert € 2,10 mln uit eigen middelen. Dit is € 1,25 mln meer dan verwacht en dit is geen voorkeursoptie vanuit de liquiditeit en solvabiliteit van de vennootschap.
2. GAE ontvangt een extra subsidie als gevolg van de gestegen bouwkosten ten opzichte van het prijspeil waarop de huidige subsidie is gebaseerd. Voor de liquiditeit en solvabiliteit van GAE is dit de beste oplossing
3. GAE leent € 1,25 tot € 2,10 mln bij een bank met de brandweerkazerne als onderpand. De financieringskosten zullen op de exploitatiebegroting drukken. De kans van slagen is moeilijk in te schatten als gevolg van de incurantheid van het pand, maar de kosten zullen lager zijn dan financiering via een marktpartij.
4. GAE financiert € 1,25 tot € 2,10 mln bij een private partij (betrokken bij de bouw – “build & finance”). Rekening gehouden moet worden met een rendement van 8 tot 12% per jaar. Bij een lening over € 2,10 mln tegen 10% die in 20 jaar lineair wordt afgelost zullen de rentelasten gemiddeld € 105.000 per jaar bedragen maar in de beginjaren bijna het dubbele.

Gevraagd

Bespreken van de verschillende mogelijkheden voor financiering en energievarianten en goedkeuring om de brandweerkazerne voor een begrote investering van € 4,65 mln te realiseren, of meer indien een andere energie-optie de voorkeur heeft.

Het nog langer uitstellen van een besluit over de nieuwbouw is niet zonder gevolgen. Hoe langer wordt gewacht met het verstrekken van de opdracht, hoe groter het deel van de bouwkosten dat 2020 in loopt en waarover indexatie en dus extra prijsstijging moet worden gerekend, en hoe groter de kans dat de aannemer zich zal terugtrekken.