

Nacalculatie 2021

Gemeente Groningen

Kunstwerf
nieuwbouw cultuurcluster



Directie : Vastgoedbedrijf
Datum : december 2021

Inhoudsopgave

- 1 Projectbeschrijving
- 2 Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen
- 3 Tijdsplanning krediet
- 4 Aanbestedingsprocedure
- 5 Moment van gereedkomen, ingebruikneming en oplevering
- 6 Totale definitieve kosten
- 7 Toelichting op de verschillen ten opzichte van de begroting
- 8 Eigendom
- 9 Fiscale aspecten
- 10 Administratieve afhandeling

BIJLAGE FOTO'S

1. Projectbeschrijving

Op 18 juli 2018 heeft u voor de nieuwbouw voor instellingen voor podiumkunsten een totaal krediet van € 6.666.000,- beschikbaar gesteld. Om de betrokken instellingen (Club Guy & Roni, De Noordelingen, Het Houten Huis en De Steeg) in staat te stellen de hogere huisvestingslasten te kunnen betalen is ook een structureel bedrag van € 125.000,- beschikbaar gesteld voor aanvullende subsidiëring. Het te realiseren cultuurcluster in het Ebbingekwartier, genaamd de Kunstwerf, biedt een duurzame, goede oplossing voor de huisvestingsproblemen van de genoemde instellingen.

Club Guy & Roni zocht een nieuwe permanente productieruimte na vertrek uit de Noorder Buitensingel. De Noorderlingen zijn momenteel gevestigd op lastig en voor scholieren onveilige locatie en De Steeg huurt tijdelijk bij Martiniplaza. We zetten in de cultuurnota in op educatie en talentontwikkeling. De Kunstwerf biedt hiervoor veel meer mogelijkheden. Het Houten Huis bezit slechts een kantoorlocatie. We bieden het Houten Huis met deze ontwikkeling een eigen productieruimte waardoor deze niet meer hoeft te worden ingehuurd. Met deze nieuwbouw geeft de gemeente invulling aan haar verantwoordelijkheid in het onderdak brengen van deze instellingen voor podiumkunsten.

Met dit 'makerscluster' voor de podiumkunsten wordt niet alleen invulling gegeven aan het creatieve Ebbingekwartier, maar ook de stedelijke infrastructuur versterkt en worden kansen benut op het gebied van samenwerking en synergie. De ambities die de gemeente heeft in cultuur en architectuur komen prachtig samen in dit project.

Ook levert het een bijdrage aan de beoogde doelstellingen van Next City, een bruisende, levendige en aantrekkelijke stad. Met deze nieuwe huisvesting wordt tevens voldaan aan onze verantwoordelijkheid voor het huisvesten van rijk gesubsidieerde podiuminstellingen. Het draagt bij aan het behoud van de culturele instellingen en is daarmee van fundamenteel belang voor behoud van de culturele infrastructuur en ook het vestigingsklimaat van Groningen.

Geen onderdeel van deze nacalculatie is Villa B, omdat deze investering onder de drempel van 2 milj. euro valt. Inhoudelijk is dit werk afgerond en in september 2021 in gebruik genomen door de cultuurinstellingen Jonge Harten, Noordpoolorkest en Club Guy&Roni. Kantoorruimte op de 2^e verdieping is deels gevuld met ZZP'er gerelateerd aan de cultuursector. Voor 1 ruimte wordt op dit moment nog een nieuwe huurder gezocht. Met de renovatie van deze Villa is monumentale architectuur behouden gebleven en draagt het bij aan het cultuurcluster.

De openbare ruimte rondom de nieuwbouw is onderdeel van het project Ebbingekwartier. Aanleg van de bestrating en een prachtige tuin van de internationaal bekende tuinarchitect Piet Oudolf zal naar verwachting in april 2022 gereed zijn.

2. Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen

Voor de realisatie van de Kunstwerf heeft de gemeente Groningen een totaal krediet van € 6.666.000,- afgegeven.

Raadsbesluit d.d. 21 december 2016*	4.451.000
Raadsbesluit d.d. 18 juli 2018	<u>2.215.000</u>
Totaal krediet	6.666.000
Totaal	6.666.000
Af: bijdrage derden	<u>275.000</u>
Te dekken uit toekomstige exploitatie	6.391.000

*Naast de bovenstaande kosten is in 2017 een bedrag van € 250.000 plankosten afgeboekt ten laste van de exploitatie, hiervoor is destijds dekking voorzien.

De hieraan verbonden structurele lasten bedragen bij aanvang van de exploitatieperiode € 335.000,- en worden gedekt uit:

- A. € 151.000 structurele huurinkomsten
- B. € 184.000 bekleemde reserve Kunstwerf Ebbingekwartier*

* De bekleemde reserve is opgebouwd uit € 3.025.000 SIF (voorheen ISV middelen) en € 125.000 uit intensiveringsmiddelen cultuurnota 2019. Bij de begroting 2021 zijn de SIF middelen omgezet in structurele middelen. De omvang hiervan bedraagt € 133.000

In paragraaf 6 wordt nader ingegaan in de begrote en gerealiseerde kosten en opbrengsten.

3. Tijdsplanning krediet

De uitwerking van de plannen is weerbarstig gebleken. Ambitieuze architectuur met een jong architecten duo, een bezwaarprocedure met bouwstop tot gevolg, een faillissement van een onderaannemer en een corona pandemie met lange levertijden en schaarste in personeel. Dit heeft er toe geleid dat de initiële opleverdatum van begin 2020 is opgeschoven naar december 2021. Met name door de bouwstop en faillissement heeft het werk meer dan een half jaar stil gelegen.

4. Aanbestedingsprocedure

De architect is geselecteerd middels een open prijsvraag om ook jonge en relatief onervaren architecten een kans te geven. In 2017 is het winnende ontwerp van Ard de Vries en Donna van Milligen Bielke geselecteerd. Aansluitend zijn middels een meervoudig onderhandse aanbesteding de overige adviseurs gecontracteerd.

- Architect; Ard de Vries i.s.m. Donna van Milligen Bielke
- Projectmanagement en directievoering; Draaijer + Partner
- Adviseur installaties en bouwfysica; Deerns
- Constructeur; abtWassenaar

De uitvoering van de nieuwbouw is meervoudig onderhands aanbesteed conform het gemeentelijk inkoopbeleid en de geldende regelgeving. Dit betrof een aanbesteding voor een zgn. bouwteampartner. Dit houdt in dat een aannemer zitting neemt in het ontwerpteam, om zo toe te werken naar een uitvoering gereed ontwerp en overeenkomst voor uitvoering. De aanbesteding is gewonnen door Geveke bouw en ontwikkeling i.s.m. Croon Wolter&Dros. Deze hebben samen het werk gerealiseerd.

De aanneemovereenkomsten zijn op 8 juli 2019 getekend voor een bedrag van €4.326.374,- exclusief BTW met Geveke en €1.152.318,- exclusief BTW met Croon Wolter&Dros.

5. Moment van gereedkomen, ingebruikneming en oplevering

Op 8 december 2021 is de Kunstwerf opgeleverd aan de gemeente Groningen. De gebruikers huren een casco gebouw, dus binnen afwerking wordt zelf gedaan. Naar verwachting zal het echte gebruik vanaf februari 2022 zijn.

De inrichting van het openbare gebied (valt buiten deze calculatie) wordt naar verwachting in april 2022 afgerond. Afhandeling van restpunten en nazorg is geborgd bij de betreffende aannemers.

6. Baten en lasten verantwoord in het project

Omschrijving	Begroot juni 2018	Boek	Nog te	Totaal	Verschil
		waarde 30-9-2021	verwach- ten kosten		
Externe deskundigheid	717.962	538.960	70.000	608.960	109.002
Bijkomende kosten	0	150.339	0	150.339	-150.339
Bouwkosten	4.718.608	4.783.451	1.092.841	5.876.292	-1.157.684
Terreinkosten	488.750	324.000	0	324.000	164.750
Niet verekenbare btw	318.000	119.790	0	119.790	198.210
Onvoorzien	422.604	0	0	0	422.604
	<u>6.665.924</u>	<u>5.916.540</u>	<u>1.162.841</u>	<u>7.079.381</u>	<u>-413.457</u>
Dekking					
Bijdrage derden (NAM)	275.000		438.650	438.650	-163.650
Te dekken structureel	<u>6.390.924</u>	<u>5.916.540</u>	<u>724.191</u>	<u>6.640.731</u>	<u>-249.807</u>

In paragraaf 7 volgt een toelichting op de verschillen.

7. Toelichting verschillen ten opzichte van de begroting

De gemeente Groningen heeft de raming en de uiteindelijke projectbegroting in een vroegtijdig stadium opgesteld. Voor mogelijke risico's en onzekerheden in het project zijn bij het opstellen van de projectbegroting een onvoorzien van € 422.0604 in de bouwkosten meegenomen.

De totale omvang van de kosten bedraagt € 7.079.381. Dit is € 413.457 hoger dan vooraf is geraamd. De afwijkingen voor kosten en opbrengsten zijn als volgt te verklaren.

1. extra meerwerk van de aannemers en juridische kosten vanwege de bouwstop (bezwaar erfgoedvereniging Heemschut); € 140.000,-
2. extra meerwerk van de adviseurs (architect, engineering en projectmanagement) door een langer ontwerptraject, bouwstop in verband met bezwaar en beroep procedure en problemen met het vinden van de juiste materialenleveranciers door de aannemers; € 41.337,-
3. hogere aanneemsommen voor de aannemers dan vooraf was geraamd; € 595.080,-
4. lagere grondkosten dan vooraf was geraamd; - € 164.750,-
5. Eén huurder van de Kunstwerf kan niet opteren voor belaste verhuur. Dit heeft een kostenverhogend effect op de investering doordat voor het gedeelte dat onbelast wordt verhuurd geen recht op aftrek van de omzetbelasting bestaat van de investeringskosten. Door uitgifte van een erfpacht is het BTW nadeel verkleind ten opzichte van het vooraf ingeschatte btw nadeel. - € 198.210,-

Bouwkundig kan de Kunstwerf opgesplitst worden in vier verschillende delen. Bij vaststelling van de NAM bijdrage is door de NAM de % percentageregeling over de toegerekende bouwsom van de vier delen. Dit heeft ertoe geleid dat de bijdrage

€ 163.650,- hoger is geworden. Conform de BBV voorschriften zal de bijdrage van derden in mindering gebracht worden op de investeringsom. -

De investering in de Kunstwerf wordt deels terugverdiend uit de verhuur van de kunstwerf en door middel van vrijval uit de bekleemde reserve Ebbingekwartier. Voor de kunstwerf is een 40 jarige kostendekkende huurexploitatie. De aanvangskosten en -opbrengsten voor het 1e jaar zijn als volgt:

Dekking structurele lasten exploitatie pand (inclusief rente en afschrijving)				
		Begroot	Realisatie	Verschil
Kosten		335.000	302.500	32.500
Dekking				
Huur 1e jaar		151.000	159.500	-8.500
Vrijval bekleemde reserve Ebbingekwartier jaar 1*		184.000	10.000	174.000
Kunstwerf Structureel (ruil SIF middelen met structureel middelen)*			133.000	-133.000
		335.000	302.500	32.500
Verschil kosten minus opbrengsten		0	0	0

De verlaging van de geraamde kosten komt met name door een daling van het Rente Omslag Percentage (ROP) naar 1,5%. Dit heeft een effect op de kapitaallasten (lagere rente) en de vrijval van de bekleemde reserve (lagere renteopbrengsten).

Voor de exploitatie van de Kunstwerf is een vastgoedexploitatie opgesteld voor een periode van 40 jaar. Vanuit dit principe zijn de inkomsten (huur en gemeentelijke bijdrage) in de vastgoedexploitatie van de Kunstwerf berekend. De jaarresultaten fluctueren gedurende deze 40 jaar, wat inherent is aan een vastgoedexploitatie (zo fluctueren onderhoudslasten). Daarbij worden de positieve jaarresultaten van het ene jaar ingezet ter dekking van negatieve jaarresultaten in het andere om de vastgoedexploitatie op de lange termijn kostendekkend te houden. Bij de vastgoedexploitatie van de kunstwerf wordt gestuurd op een kostendekkende huur bij aanvang, maar willen we óók de vastgoedexploitatie langjarig monitoren en waar nodig bijsturen. Deze benadering en werkwijze vergroot het langjarig financieel inzicht in maatschappelijk vastgoed. Dat is weer van belang bij de transitie naar een duurzaam vastgoedbeleid en draagt bij aan de duurzame exploitatie van het gemeentelijk vastgoed. Om de vastgoedexploitatie op objectniveau te kunnen blijven volgen en de financiële continuïteit van de vastgoedexploitatie te waarborgen, is een financiële administratie nodig op objectniveau waarbij externe opbrengsten, (interne) bijdragen en kosten over de exploitatieperiode bij elkaar worden gehouden. Om deze reden is het voorstel voor dit vastgoedobject een gesloten administratie op te zetten waarbij de jaarresultaten op een nader te bepalen wijze voor de vastgoedexploitatie geadmistreerd worden en beschikbaar blijven.

De verhuurexploitatie heeft de gebruikelijke risico's die samenhangen met de exploitatie van panden. De belangrijkste risico's zijn onder meer leegstand, betalingsrisico's, rentestijging, onderhoud etc. Het betalings- en leegstandsrisico wordt gedekt uit het programma cultuur.

De bekleemde reserve is in 2018 gevormd ter dekking van de onrendabel top en is als volgt opgebouwd.

* Opbouw bekleemde reserve Kunstwerf Ebbingekwartier					
		Begroot	Begroting 21	Realisatie	Verschil
SIF 2019 *		3.025.000	-3.025.000		0
Intensiveringsmiddelen cultuurnota 2019		125.000		125.000	0
Intensiveringsmiddelen cultuurnota 2021		0		125.000	-125.000
		3.150.000	-3.025.000	250.000	-125.000

*Tot en met 2020 is vanuit het SIF € 3.025.000 SIF (voorheen ISV middelen) toegevoegd aan de Reserve materiele vast activa. Bij de begroting 2021 zijn de SIF middelen omgezet in structurele middelen. De omvang hiervan bedraagt € 133.000.

Vanwege de vertraging zijn in 2021 de intensiveringsmiddelen Kunstwerf toegevoegd aan de bekleemde reserve. Deze intensiveringsmiddelen Kunstwerf worden vanaf 2022 ingezet voor de huursubsidie aan de huurders van de Kunstwerf.

8. Fiscale aspecten (BTW verrekening)

Het gebouw wordt belast verhuurd aan Het Houten Huis, Club Guy&Roni en de Steeg. Voor de investerings- en exploitatiekosten die betrekking hebben op de ruimten die aan deze partijen zijn verhuurd bestaat recht op vooraftrek. De kosten met betrekking tot de ruimten die verhuurd zijn aan de Noordelingen bestaat geen recht op vooraftrek.

9. Eigendom

Het gebouw is eigendom van de gemeente Groningen. Het Houten Huis, Club Guy&Roni en de Steeg hebben een huurovereenkomst met de gemeente. De ruimten van de Noorderlingen zijn onder gebracht in een zakelijk recht.

10. Administratieve afhandeling

T.b.v. de afsluiting van het complex dienen de volgende administratieve handelingen dan wel werkzaamheden te worden uitgevoerd:

- 1) Afwikkeling nog te maken kosten
- 2) De bijdrage van de NAM inboeken
- 3) Verwerken raadsbesluit
- 4) Administratief afsluiten van het complex.

BIJLAGE FOTO'S



