

Onderwerp Stand van zaken MFA De Wijert

Steller A. Koops (Vastgoedbedrijf)



De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (06) 21844040 Bijlage(n)

Ons kenmerk 6615962

Datum 25-10-2017 Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

### *Inleiding*

De tegenvallende resultaten van de aanbesteding van de Multi Functionele Accommodatie (MFA) De Wijert heeft geleid tot het stopzetten van nieuwbouw MFA begin dit jaar. Er was sprake van een dergelijk fors verschil tussen het beschikbare budget en de laagste inschrijvingen dat wij hebben besloten niet tot gunning over te gaan. Hierover bent u geïnformeerd per brief op 01-02-2017 (kenmerk 6134317). Niet eerder werden wij geconfronteerd met een aanbesteding die zo significant afweek van de oorspronkelijke raming. Wij hebben vervolgens opdracht gegeven de onderliggende oorzaak van de overschrijding in beeld te brengen en de haalbaarheid van de MFA opnieuw te onderzoeken binnen het ter beschikking gestelde krediet. Daarbij hebben we aangegeven de tot dan toe gehanteerde uitgangspunten kritisch tegen het licht te houden en waar mogelijk en nodig het ontwerp aan te passen.

MFA De Wijert wordt gerealiseerd voor de basisschool De Tamarisk, de kinderopvang Kids First, het Groninger Forum bibliotheek en de spelhal van Sport050. Uitgangspunt is een multifunctioneel gebouw dat door haar gebruik een wezenlijke bijdrage levert aan het leren en ontwikkelen in deze wijk. Tevens levert de MFA een belangrijke bijdrage aan het versterken van de sociaal-economische positie van de wijk. De Wijert is als één van de vier prioritaire wijken bestempeld.

### *Analyse*

De afgelopen periode hebben we gezien dat niet alleen MFA de Wijert met een tegenvallende aanbesteding werd geconfronteerd, maar dat er landelijk sprake is van een sprong in de prijsontwikkeling van bouwprojecten. Meerdere aanbestedingen zijn mislukt met dezelfde reden als bij MFA De Wijert. Na een relatief lange periode van laagconjunctuur in de bouw is er nu een periode aangebroken van hoogconjunctuur waarbij de prijzen van verschillende bouwcomponenten op basis van vraag en aanbod sterk aan het stijgen zijn. Om beter grip op deze situatie te krijgen hebben we ter ondersteuning een onderzoek door BDB<sup>1</sup> laten uitvoeren naar de kostenontwikkeling van MFA's over de periode 2012-2020.

<sup>1</sup> Rapport BDB 31-08-2017: kostenontwikkelingen MFA's 2012-2022

Uit het BDB-rapport blijkt dat de bouwkosten inclusief marktwerking in de periode 2012-2020 met circa 39 % stijgen, zie tabel 1. De prijsstijgingen die momenteel plaatsvinden hebben een grote impact op de haalbaarheid van alle bouwprojecten.

Het rapport toont tevens aan dat het benodigde budget voor MFA De Wijert tot en met de aanbesteding (4<sup>e</sup> kwartaal 2016) onvoldoende is aangepast op de prijsontwikkelingen in de bouwmarkt vanaf 2012. De jaren waarin uw raad het krediet voor de bouw van de MFA beschikbaar heeft gesteld was in een periode dat de bouwwereld in een laagconjunctuur zat. Prijsstijgingen zijn in het krediet niet doorgevoerd. Daarnaast hebben we het bouwbudget niet aangepast aan veranderende regelgeving. Naast de prijsstijging zijn de kosten in januari 2015 ook gestegen als gevolg van het gewijzigd bouwbesluit. BDB noemt in dit verband een stijging van 5,1%.

Peildatum	Totaal aanneemsom incl. BTW STRUCTUREEL	Marktindicator/ Trends	Totaal aanneemsom incl. BTW STRUCTUREEL + CONJUNCTUREEL	Ontwikkeling t.o.v. 2012
januari 2012	99,43	-12%	87,20	
januari 2013	102,36	-10%	91,82	5%
januari 2014	103,72	-11%	92,21	6%
januari 2015	104,04	-10%	93,43	7%
januari 2016	105,48	-7%	98,52	13%
januari 2017	107,92	-3%	105,11	21%
januari 2018 *	110,4	2%	112,9	30%
januari 2019 *	112,5	6%	118,7	36%
januari 2020 *	114,8	6%	121,1	39%
januari 2021 *	117,2	2%	119,0	36%
januari 2022 *	119,6	-5%	113,6	30%

\* betreft voorlopige cijfers

Tabel 1: BDB Projectindex MFA De Wijert (kostenontwikkeling 2012 – 2022, structureel + conjunctureel)

Het stopzetten van de nieuwbouw is niet alleen veroorzaakt door de prijsstijging, maar ook omdat er onvoldoende budget was geraamd voor invulling van de buitenruimte en eerdere aanpassingen in het ontwerp. We hadden een (te) optimistische aanname dat uit de aanbesteding geld voor deze meerkosten zou overblijven.

Op basis van het onderzoek van BDB hebben we moeten concluderen dat het beschikbaar gestelde krediet onvoldoende is aangepast aan de prijsontwikkeling in de bouw en de planaanpassingen. We concluderen dat het niet realistisch is de MFA te realiseren binnen het reeds beschikbaar gesteld krediet.

#### *Investeringskosten van MFA*

De afgelopen periode is onderzocht wat een realistisch investeringsbudget zou zijn voor een volwaardig MFA. Een investeringsbudget waarbij onder andere rekening wordt gehouden met de prijsontwikkelingen die momenteel in de bouw aan de orde zijn. We hebben de uitgangspunten voor de MFA daarbij kritisch tegen het licht gehouden. Het programma van eisen is in afstemming met de gebruikers aangepast. Dit heeft op onderdelen geleid tot een iets lager bouwvolume, doordat enkele gebruikers terug zijn gegaan in m2. Het ontwerp is aangepast van drie naar twee bouwlagen, waarbij de spelhal

naar de begane grond is verplaatst<sup>2</sup>. De logistiek binnen het gebouw wordt hierdoor minder complex en de spelhal is beter toegankelijk. De gebruikskwaliteit stijgt omdat het beschikbaar gebouwoppervlak effectiever kan worden benut. En niet onbelangrijk de kwaliteit van de buitenruimte (schoolplein) kan worden verbeterd omdat de buitenruimte centraal kan komen te liggen tussen de bouwvolumes.

Op basis van voorgenoemde is door de externe bouwkostendeskundige van Arcadis de bouwkostenraming opgesteld en daaropvolgend de investeringsraming.

Aan de hand van de huidige door ons opgestelde ramingen is er een aanvullend krediet nodig van circa € 4,6 miljoen om een volwaardig MFA De Wijert te realiseren. In de huidige ramingen wordt niet alleen rekening gehouden met de gestegen bouwrijzen tot op heden, maar ook met de verwachting dat de bouwrijzen de eerstkomende jaren tot aan de (geplande) oplevering in 2020 verder zullen blijven stijgen. Daarnaast is rekening gehouden met een kwalitatief optimale ingerichte buitenruimte waarbij de synergie met de buurt beter tot ontwikkeling komt.

Ook hebben we opnieuw gekeken naar de duurzaamheidsambities die we dit project willen meegeven. In het oorspronkelijke ontwerp is het vigerende Bouwbesluit Frisse scholen editie 2015, Frisse scholen B als uitgangspunt gehanteerd. We stellen voor een stap verder te gaan en de MFA volledig energieneutraal te bouwen. Dit is in lijn met het door u en ons geformuleerde doelstelling 'Groningen Energieneutraal 2035'.

Bij het herontwerp zal ook -meer dan voorheen- gekeken worden of het beheer en onderhoud van het gebouw geoptimaliseerd kan worden. Dit in de overtuiging dat dit een positief effect heeft op de toekomstige onderhoudskosten.

Het realiseren van de nieuw te bouwen MFA draagt in belangrijke mate bij aan in de wijkvernieuwing van De Wijert. De Wijert is één van de vier 'prioritaire wijken' ten aanzien van de wijkvernieuwing. Tussen woningcorporaties en de gemeente is in december 2016 afgesproken om de wijkvernieuwing in de vier prioritaire wijken nieuw leven in te blazen. Wij vinden het daarom ook zeer belangrijk dat de MFA op een centrale plek komt waar onderwijs gevolgd kan worden, sportvoorzieningen zijn en ook de bibliotheek gehuisvest is. Met de MFA creëren we ook tegelijk een ontmoetingsplek, denk hierbij aan de bibliotheek.

#### Terugvaloptie: stoppen MFA De Wijert

We hebben tevens indicatief gekeken wat nodig is, mochten we besluiten de MFA in huidige vorm niet door te willen laten gaan.

Bij deze optie dient rekening te worden gehouden dat het krediet, dat in eerdere fasen voor de MFA beschikbaar is gesteld op onderdelen komt te vervallen. Dit omdat het krediet gekoppeld is aan de verschillende programmaonderdelen.

We hebben de terugvaloptie verkend waarbij alleen de spelhal wordt gebouwd en het resterende deel van de MFA niet wordt gerealiseerd. De nieuw te bouwen spelhal dient ter vervanging voor de huidige sporthal De Wijert die afgeschreven is. De nieuwe spelhal is onderdeel van de sportcarrousel Zuid<sup>3</sup> en staat dan ook niet ter discussie.

---

<sup>2</sup>Als gevolg van de vertraging nieuwbouw MFA ontstaat de mogelijkheid de spelhal op de locatie van de huidige sporthal de Wijert te bouwen, omdat volgend jaar het sportcentrum Europapark gerealiseerd is.

<sup>3</sup> Raadsvoorstel 04-11-2014 Planvorming sporthal Europapark en De Wijert regnr.: OS 13.3971436

Voor De Tamarisk en Kids First betekent stoppen MFA, dat zij op hun huidige locatie blijven zitten de komende jaren. Dit kan niet zonder meer. In dit gebouw zal ook geïnvesteerd moeten worden.

Als gevolg van de sloop van de bibliotheek Groninger Forum destijds (ten behoeve van de nieuwbouw MFA) huurt het Groninger Forum momenteel een pand. Het huurcontract eindigt uiterlijk half 2019. Er zal te zijner tijd een alternatieve oplossing moeten worden gezocht voor de huisvesting van de bibliotheek.

De terugvaloptie zal wat betreft investering lagere kosten opleveren. Het is echter niet zeker of de terugvaloptie om bovengenoemde redenen op jaarbasis tot structureel lagere kosten bij de gemeente leidt. Deze terugvaloptie heeft, voor zover we nu kunnen inschatten, nagenoeg geen financieel voordeel. De inkomsten die verkregen kan worden door verkoop van de MFA locatie (uitgaande dat de spelhal elders wordt gebouwd) wegen niet op tegen het vervallen van krediet door het stoppen van programma onderdelen. Daar komt bij dat we ook afstappen van de MFA De Wijert gedachte. Er is geen sprake meer van synergie, het samenbrengen van functies die van elkaar profiteren op een plek in de wijk die vraagt om nieuwe impulsen.

*Ons voorstel*

Op basis van de hierboven genoemde verkenning van de opties stellen wij u voor om verder te gaan met het realiseren van de MFA, en opdracht te geven om het aangepaste plan - over twee bouwlagen, duurzaam en optimaal geïntegreerd in de omgeving- verder uit te laten werken.

We onderschrijven het belang van de komst van de MFA op deze locatie in de Wijert, die als één van de vier prioritaire wijken is bestempeld. We komen graag medio 2018 met een voorstel en een kredietaanvraag richting uw raad. Voor het benodigde aanvullende krediet hebben wij in de ontwerpbegroting 2018 vanaf 2019 structureel extra middelen opgenomen ten behoeve van de MFA van € 140.000 structureel (€ 3.1 miljoen). Het debat over de begroting 2018 vindt op korte termijn plaats. Voor de nog resterende circa € 1.5 miljoen zijn de volgende oplossingsrichtingen in beeld, onder meer bijdragen vanuit Sport050, kostprijsdekkende huuropbrengsten Forum en Kids First en verkoop opbrengsten van schoollocaties. Dit wordt nader uitgewerkt en meegenomen in de kredietaanvraag.

We vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de loco-burgemeester,  
Ton Schroor



de secretaris,  
Peter Teesink