

**RAADSVORSTEL:**

2010-2011

Ons kenmerk: SZ 10.2474358

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Definitief Ontwerp nieuwbouw SOZawe

Groningen, **20 JAN 2011**

Aan de raad,

Op 25 maart 2009 heeft uw raad ingestemd met het voorstel van ons college met betrekking tot nieuwbouw voor de dienst SOZawe aan het toekomstige stationsplein op het Europapark. Uw raad besloot het investeringsbedrag voor de nieuwbouw vast te stellen op 66 miljoen euro en daarvan ten behoeve van het maken van een Structuurontwerp een deelkrediet van 2 miljoen euro beschikbaar te stellen. Na afronding van een Europese aanbestedingsprocedure heeft ons college op 15 september 2009 besloten de opdracht voor het maken van een Definitief Ontwerp van het nieuwe gebouw te gunnen aan Meyer en Van Schooten Architecten te Amsterdam. Op 17 februari 2010 heeft uw raad ingestemd met het collegevoorstel het "Structuurontwerp nieuwbouw dienst SOZawe" uit te werken tot een Definitief Ontwerp. Voor de uitwerking daarvan stelde uw raad een deelkrediet van 0,8 miljoen euro beschikbaar. Op 9 maart 2010 heeft ons college het "Fasedocument Structuurontwerp nieuwbouw SOZawe" definitief vastgesteld.

Na de vaststelling van het "Fasedocument Structuurontwerp nieuwbouw SOZawe" door ons college heeft het Ontwerpteam casco het Structuurontwerp tot een Definitief Ontwerp uitgewerkt. De resultaten van deze uitwerking zijn vastgelegd in een "Fasedocument Definitief Ontwerp nieuwbouw SOZawe". Dit fasedocument is primair bedoeld voor het toets- en acceptatieteam dat de uitwerking van de in het fasedocument genoemde aandachtspunten door de aannemer bewaakt. Daarnaast wordt het fasedocument bij de ontwikkeling en uitwerking van het Inbouwpakket gebruikt.

"Fasedocument Definitief Ontwerp nieuwbouw SOZawe".

Het "Fasedocument Definitief Ontwerp nieuwbouw SOZawe" bevat een toelichting op het Definitief Ontwerp van de nieuwbouw SOZawe zoals dat aan ons college ter vaststelling is voorgelegd. Het fasedocument hebben wij, met uitzondering van de bouwkostenraming, als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. De bouwkostenraming hebben wij, gelet op de lopende aanbestedingsprocedure voor een aannemer, vertrouwelijk voor uw raad ter inzage gelegd.

Ons college is voornemens het "Fasedocument Definitief Ontwerp nieuwbouw SOZawe" vast te stellen. Voordat wij dat doen nodigen wij uw raad echter uit kennis

te nemen van de inhoud van het genoemde fasedocument en uw opmerkingen daarover aan ons kenbaar te maken. Deze opmerkingen betrekken wij bij onze definitieve besluitvorming over het "Fasedocument Definitief Ontwerp nieuwbouw SOZAWÉ".

Samenvatting "Fasedocument Definitief Ontwerp nieuwbouw SOZAWÉ".

In het vervolg van dit raadsvoorstel gaan wij nader in op de inhoud van het fasedocument.

*Ruimtelijke en functionele uitgangspunten.*

Het Definitief Ontwerp gaat uit van een gebouw van circa 17.020 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een tweelaagse ondergrondse parkeervoorziening met P+R functie voor ongeveer 216 auto's, een begane grond en vier verdiepingen.

Het Ontwerpteam is er bij de uitwerking van het Structuurontwerp in geslaagd het ontwerp compacter en efficiënter te maken. Als gevolg hiervan is, binnen het bruto vloeroppervlak van circa 17.020 m<sup>2</sup>, het nuttig vloeroppervlak van circa 10.968 m<sup>2</sup> met ongeveer 400 m<sup>2</sup> toegenomen.

Het voorliggende Definitief Ontwerp kent een hoge mate van flexibiliteit. Zonder grote bouw- en installatietechnische aanpassingen kan de indeling van de begane grond en de verdiepingen gewijzigd worden. Verder biedt ook het Definitief Ontwerp de mogelijkheid het gebouw in de toekomst met een extra verdieping uit te breiden.

*Parkeergarage.*

Op basis van het Definitief Ontwerp worden de bouwkosten van de parkeervoorziening op 6,4 miljoen euro (excl. BTW) geraamd. Deze kosten zijn, samen met de toe te rekenen honoraria etc. in de stichtingskosten van 66 miljoen euro (incl. BTW) inbegrepen. Na oplevering van de bouw in 2013 wordt de parkeervoorziening aan het Parkeerbedrijf van de dienst RO/EZ overgedragen. Op dat moment wordt ook de definitieve waarde van de parkeergarage bepaald. Tot aan het moment van de definitieve waardebepaling liggen kansen en risico's van deze parkeergarage bij de grondexploitatie Station Europapark.

Uit fiscale en administratieve overwegingen worden de stichtingskosten tussen de parkeervoorziening van RO/EZ en de bovenbouw van SOZAWÉ vanaf het begin van de bouw gescheiden. Over de wijze waarop dat zal geschieden, vindt binnenkort nader overleg plaats tussen de diensten RO/EZ en SOZAWÉ.

SOZAWÉ huurt na oplevering van de garage circa 80 parkeerplaatsen en betaalt daarvoor gedurende de afschrijvingsperiode van 40 jaar, een jaarlijkse bijdrage van circa 0,16 miljoen euro. Dit komt overeen met ongeveer 1/3 deel van de geraamde stichtingskosten van de parkeervoorziening. Het resterende deel van de exploitatiekosten moet door het Parkeerbedrijf worden opgebracht uit commerciële verhuur van de overige parkeerplaatsen.

*Fietsenstalling.*

Afgescheiden van de parkeervoorziening is op verdieping -1 behalve een ruimte voor opslag van materieel ook een fietsenstalling voor medewerkers van SOZAWÉ en UWV gecreëerd. Hier is ruimte voor circa 500 fietsen.

Momenteel wordt in samenwerking met NS gewerkt aan de uitwerking van plannen om op het Stationsplein een verdiepte fietsenstalling te realiseren die ruimte biedt voor maximaal 1.700 fietsen. Om "verrommeling" op het Stationsplein tegen te gaan is het de

bedoeling dat bezoekers en klanten van de nieuwbouw voor SOZawe ook gebruik gaan maken van deze fietsenstalling. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat er circa 100 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers en klanten van SOZawe en UWV beschikbaar komen.

#### *Kiosk.*

Op verdieping -1 komt een kiosk met een assortiment van producten dat in eerste instantie is afgestemd op treinreizigers. De kiosk, die op nadrukkelijk verzoek van de dienst RO/EZ op die plaats, aan de zuidzijde met zicht op het toekomstige stationsplein is voorzien, vervult een belangrijke functie bij het creëren van sociale veiligheid en levendigheid op het plein. Er wordt daarbij van uitgegaan dat de kiosk los van de openingstijden, toegangen en belangen van de dienst SOZawe, commercieel geëxploiteerd moet kunnen worden.

Hoewel de kiosk in het Programma van Eisen is opgenomen kon in het "Fasedocument Structuurontwerp nieuwbouw SOZawe" nog geen oppervlak in de ruimtestaat worden genoemd. In het voorliggende Definitief Ontwerp is nu een ruimte van circa 180 m<sup>2</sup> nuttig vloeroppervlak gereserveerd.

Bij de verdere uitwerking van het Definitief Ontwerp wordt onderzocht op welke wijze de kiosk een functie kan vervullen ten behoeve van de catering van klanten, bezoekers en medewerkers in het gebouw van SOZawe. In dat kader onderzoeken wij eveneens de mogelijkheden om bij deze laatste functievervulling mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt te betrekken.

#### *Begane grond.*

De publieke dienstverlening in de nieuwbouw vindt plaats op de begane grond. Daar bevindt zich de "Marktplaats". Gedachte achter de totstandkoming van de Marktplaats is een ruimte (markt) te creëren waar burgers en medewerkers van UWV, SOZawe en participatie gerelateerde instellingen elkaar rondom verschillende thema's/werkplekken (kramen/stalletjes) kunnen ontmoeten. Op de Marktplaats zijn tenminste het Werkplein Groningen, de GKB en een aantal frontoffices van externe dienstverleners aanwezig.

In dit verband informeren wij uw raad over het voornemen van UWV en de gemeente Groningen om binnenkort een samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen waarin, conform eerdere afspraken met het CWI, onder anderen wordt vastgelegd dat UWV circa 2.200 m<sup>2</sup> in de nieuwbouw van SOZawe gaat huren. In deze ruimtevraag is ook de dienstverlening aan inwoners van de gemeente Hoogezand - Sappemeer begrepen.

In de overeengekomen ruimtevraag van UWV is ten opzichte van het "Fasedocument Structuurontwerp nieuwbouw SOZawe" een verschuiving opgetreden. Een aantal functies die oorspronkelijk op het Werkplein (dus op de begane grond) waren voorzien, wil het UWV nu liever op de verdiepingen realiseren. Het gaat dan ondermeer om de trainingsruimte en enkele werkplekken. Het voorliggende Definitief Ontwerp biedt de mogelijkheid aan de vraag van het UWV tegemoet te komen. Bij de totstandkoming van het Inbouwpakket wordt één en ander in overleg met de gebruikers nader uitgewerkt.

Behalve de Marktplaats hebben ook de belangrijkste facilitaire functies, en de daarvoor benodigde werkplekken, een plaats op de begane grond gekregen. Indien deze functies in de toekomst in meer of mindere mate gecentraliseerd worden, dan kan de dan

vrijkomende ruimte eenvoudig aan de ruimte die bestemd is voor publieke dienstverlening worden toegevoegd .

*1<sup>e</sup> verdieping.*

Op de 1<sup>e</sup> verdieping is plaats voor de backoffice van de Marktplaats met werkplekken van medewerkers die een directe relatie met de dienstverlening aan klanten op de Marktplaats hebben. Op deze verdieping bevinden zich ook enkele semi-openbare ruimten zoals een workshop- en trainingsruimte die alleen toegankelijk zijn voor geautoriseerde klanten en bezoekers. Vanwege hun onderlinge samenhang zijn op de 1<sup>e</sup> verdieping ook de lunchvoorziening en vergader- en opleidingsruimten gesitueerd.

In het Programma van Eisen voor de nieuwbouw van SOZawe wordt uitgegaan van het realiseren van een "bedrijfsrestaurant". Uitgangspunt daarbij was dat deze ruimte primair bedoeld was als lunchruimte voor medewerkers van SOZawe, UWV en overige ketenpartners, maar ook een multifunctionele invulling moest krijgen. Inmiddels heeft ons college besloten om in het kader van de bezuinigingen een versobering in de restaurant- en cateringvoorzieningen binnen de gemeentelijke diensten aan te brengen. Aansluitend bij deze visie is de naam "bedrijfsrestaurant" in het Definitief Ontwerp gewijzigd in die van "lunchvoorziening".

In deze lunchvoorziening zal bij oplevering dan ook geen keuken aanwezig zijn. Om in de toekomst alsnog een keuken te kunnen installeren is in het Definitief Ontwerp wel met de daarvoor benodigde technische installaties rekening gehouden.

*2<sup>e</sup> t/m 4<sup>e</sup> verdieping.*

Op de verdiepingen 2 t/m 4 zijn de kantoorverdiepingen gelegen. Daarbij is de gedachte dat de indeling en inrichting in de volgende fase van het ontwerpproces zodanig wordt uitgewerkt dat deze het onderlinge contact tussen medewerkers bevorderen.

*5<sup>e</sup> verdieping.*

De 5<sup>e</sup> verdieping bestaat feitelijk alleen uit een kern waarin de liften en trappen aangelegd worden en waar bij oplevering van de nieuwbouw een open daktuin aanwezig is. Omdat daarmee in het Definitief Ontwerp al rekening is gehouden kan, indien dat in de toekomst noodzakelijk mocht blijken, zonder grote bouwkundige ingrepen een extra verdieping gerealiseerd worden.

*Kantoorconcept.*

In het Programma van Eisen, dat als basis heeft gediend voor het in februari 2010 door ons college vastgestelde Structuurontwerp, wordt er van uitgegaan dat in de nieuwbouw circa 535 fte's vanuit SOZawe gehuisvest moeten worden. Bij de opstelling van het Programma van Eisen is er al van uitgegaan dat er tussen het moment waarop het aantal fte's gebaseerd is (juli 2007) en het geplande moment van inhuizing (november 2013) zowel krimp als groei van het aantal fte's zou plaatsvinden.

Zoals wij uw raad onlangs lieten weten leidt de reorganisatie van SOZawe tot een afname van 30 fte's. Wij hebben bij het Programma van Eisen echter ook al opgemerkt dat wij niet uitsloten dat nieuwe wettelijke taken het in de toekomst noodzakelijk zouden kunnen maken dat er weer een uitbreiding van fte's zou plaatsvinden. Bijvoorbeeld als gevolg van ontwikkelingen in de SUWI-keten (zoals uitbreiding van

werkzaamheden naar de regio). Van meer recente datum is de door het huidige kabinet aangekondigde samenvoeging van de WWB, WSW en de Wajong.

Op grond van het vorenstaande achten wij de eerder genoemde 535 fte's een reële inschatting voor het gemeentelijke deel in de nieuwbouw.

De vaste formatie van het UWV zal, voor zover dat op dit moment te overzien is en ondanks alle veranderingen die daar op stapel staan, redelijk stabiel blijven. Om die reden is UWV op dit moment dan ook voornemens geen wijziging in hun ruimtebehoefte aan te brengen.

Reeds bij de planvorming ten aanzien van de nieuwbouw SOZAWE is uitgegaan van een flexibel kantoorconcept waarbij niet meer voor iedere medewerker een vaste werkplek beschikbaar is. Nu nog bedraagt de gemiddelde gemeentelijke verdelingsfactor 1,1.

Het Definitief Ontwerp van de nieuwbouw SOZAWE gaat uit van een gemiddelde verdelingsfactor van 0,8 hetgeen betekent dat er 8 werkplekken beschikbaar zijn voor 10 medewerkers. Deze verdelingsfactor komt overeen met de norm die ons college op termijn voor de gehele gemeentelijke organisatie wil gaan hanteren.

Met het nieuwe kantoorconcept willen we binnen de dienst SOZAWE de volgende doelstellingen realiseren:

1. het realiseren van een hogere klanttevredenheid;
2. een professionele organisatie waarin efficiënt en effectief gewerkt wordt;
3. een goede communicatie, interactie en integrale samenwerking;
4. een aantrekkelijk werkgever zijn.

Een belangrijke ontwikkeling op deze terreinen is naar onze mening de toenemende vraag van mensen naar plaats- en tijdonafhankelijk werken waardoor onder anderen werk- en zorgtaken en/of hobby's beter op elkaar kunnen worden afgestemd. Deze ontwikkeling, gecombineerd met het flexibel werken en ondersteuning van de mogelijkheden van de zogeheten nieuwe media, vraagt van ons en onze medewerkers heroriëntatie op de huidige werkwijzen en arbeidsrelaties. Deze heroriëntatie wil ons college ook gemeentebreed nader uitwerken.

#### *Duurzaamheid.*

In het Programma van Eisen nieuwbouw SOZAWE zijn de duurzaamheidsambities van ons college verwerkt. Aan deze ambities voldoet het Definitief Ontwerp ruimschoots. Door het sterk beperken van de energievraag (onder andere door de compacte bouw, zeer hoge isolatiewaarden van muren en beglazing) een verwarming die gebruik maakt van bodemwarmte gecombineerd met het groen inkopen van energie, is het gebouw na oplevering CO<sub>2</sub> neutraal. De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van de nieuwbouw is < EPC 0,5. Voor een vergelijkbaar kantoor dat volgens het Bouwbesluit gebouwd wordt, wordt een EPC van 1,1 voorgeschreven. Kortom de energieprestatie van de nieuwbouw van SOZAWE ligt meer dan 50% beneden de Nederlandse bouwnorm. Het gebouw krijgt dan ook een energielabel A++.

Duurzaamheid betreft echter niet alleen het duurzaam bouwen en verminderen van de energievraag. Ook op de gebieden milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde scoort het gebouw beduidend beter dan een standaard kantoor-gebouw.

Hiervoor is in het ontwerpproces het programma "GPR-gebouw" gebruikt. Dit programma is binnen veel gemeenten het standaard programma om de duurzaamheid van gebouwwontwerpen te toetsen. Normaal is een gemiddelde score van 6, voor de nieuwbouw van SOZawe is dit 8,2.

Voor klanten, bezoekers en medewerkers is een goed binnenklimaat evenzeer van groot belang. Om die reden is vanaf het begin van het ontwerpproces aan dat aspect veel aandacht besteed. Zo biedt het Definitief Ontwerp de mogelijkheid dat het binnenklimaat binnen bepaalde marges door medewerkers op de werkplek geregeld kan worden.

Zowel bij de keuze van het ontwerp als de uitwerking daarvan tot het Definitief Ontwerp is er continu aandacht geweest voor het duurzame karakter van te nemen beslissingen. Deze aandacht zal er ook zijn bij de definitieve selectie van de aannemer, het bouwen, het ontwerpen van het Inbouwpakket en de inrichting.

Met de stadsecoloog zijn inmiddels afspraken gemaakt om in de toekomst nader te bezien op welke wijze het gebouw een bijdrage kan leveren aan de ecologische omgeving.

#### *Toegankelijkheid.*

Vanwege stedenbouwkundige plannen heeft de bouwlocatie verschillende niveaus. Dat leidt er toe dat er verschillende entree's moeten worden gecreëerd om de niveauverschillen op te heffen. De mate van gebruiksgemak voor gehandicapte bezoekers van het gebouw wordt beoordeeld aan de hand van de eisen van het Bouwbesluit en de Groninger Bouwverordening. Bij het afgeven van de bouwvergunning voor de nieuwbouw van SOZawe mag worden aangenomen dat het gebouw ook voor gehandicapte burgers goed toegankelijk is.

Middels een door uw raad op 24 september 2008 aangenomen motie heeft u de ambitie uitgesproken dat de Groningse binnenstad in 2018 de meest toegankelijke van heel Nederland moet zijn.

In dat kader onderzoeken wij momenteel samen met een vertegenwoordiging van de adviesraad gehandicapten, in hoeverre er binnen het vastgestelde budget voor de nieuwbouw nog aanvullende maatregelen mogelijk zijn om de toegankelijkheid voor gehandicapte bezoekers van de nieuwbouw van SOZawe verder te verbeteren.

#### Risico's.

In het kader van risicobeheersing worden gedurende het gehele ontwerpproces de risico's geïnventariseerd en bewaakt aan de hand van een risicologboek. Dit risicologboek is als bijlage aan het fasedocument toegevoegd. Hierna gaan wij op enkele van de genoemde risico's nader in.

#### *Aankoop grond.*

Op het moment dat het bij dit raadsvoorstel gevoegde "Fasedocument Definitief Ontwerp nieuwbouw SOZawe" geschreven werd was nog niet bekend dat de grond waarop de nieuwbouw van de dienst SOZawe gerealiseerd moet worden, in de loop van de maand januari 2011 door NS aan de gemeente Groningen wordt overgedragen. Vandaar dat dit feit in het fasedocument nog wel als een risico wordt aangemerkt terwijl dat inmiddels niet meer het geval is.

*Afstemming werkzaamheden bouw Station Europapark en nieuwbouw SOZawe.*

Ten behoeve van zowel de nieuwbouw van het Station Europapark als de nieuwbouw voor SOZawe moet een bouwkuip worden gegraven en bemalen. Het is van groot belang dat de werkzaamheden ten behoeve van beide bouwkuipen nauwkeurig op elkaar worden afgestemd. Hetzelfde geldt voor de bovenbouw van beide projecten. Hierover vindt inmiddels intensief overleg tussen alle bij de projecten betrokken partijen plaats. Desondanks blijven we het risico lopen dat het vertragen van werkzaamheden bij het ene project grote gevolgen heeft voor het andere project.

*Archeologisch onderzoek.*

Tijdens in 2005 uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat op de locatie van de nieuwbouw van SOZawe mogelijk vondsten uit de Nieuwe Steentijd (ca. 5300 tot 2000 jaar voor Christus) en/of Bronstijd (ca. 2000 tot 800 jaar voor Christus) gedaan kunnen worden. Tevens bestaat de kans dat op de locatie van de nieuwbouw een nederzetting uit de Nieuwe Steentijd wordt aangetroffen. Om daarover vóór de start van de bouw definitieve zekerheid te verkrijgen, is op 29 november 2010 een archeologisch vooronderzoek gestart.

De kosten van dit vooronderzoek zijn binnen de stichtingskosten gedekt, de kosten van een eventuele afgraving van het gebied indien belangwekkende vondsten worden gedaan echter niet. Of een eventuele afgraving ook leidt tot een vertraging van de start van de bouwactiviteiten is op dit moment niet te zeggen.

Exploitatiekosten.

In het kader van de totstandkoming van het Definitief Ontwerp is een raming gemaakt van de te verwachten exploitatiekosten. Deze raming is als bijlage in het fasedocument opgenomen.

De exploitatiekosten van de duurzame nieuwbouw zijn lager dan de vergelijkbare kosten bij de huidige huisvesting. Echter, in het geval van de nieuwbouw komen ook de kosten van groot onderhoud voor rekening van de gemeente. In de huidige huursituatie is dat niet het geval.

Voor groot onderhoud wordt voor een periode van 40 jaar een gemiddeld jaarlijks bedrag van 216 duizend euro geraamd. In een opgesteld onderhoudsplan is al het noodzakelijke onderhoud en de geplande vervangingsinvesteringen van installaties en dergelijke gedurende een periode van 40 jaar gepland. Ons college heeft besloten voor deze kosten van groot onderhoud een voorziening in het leven te roepen.

De overige exploitatielasten (energie, schoonmaak, klein onderhoud, verzekeringen, etc.) bedragen, op basis van de normen die hiervoor worden gehanteerd, naar schatting 675 duizend euro per jaar. In totaliteit komen de jaarlijkse exploitatiekosten hiermee uit op circa 0,9 miljoen euro. Dit bedrag kan volledig worden gedekt binnen de dienstbegroting van SOZawe en daarom behoeft de dienst, in tegenstelling tot eerdere verwachtingen, geen beroep te doen op een bijdrage van het concern.

Stichtingskosten, bouwkosten, dekking en deelkrediet

Op basis van het vastgestelde Programma van Eisen zijn de totale stichtingskosten voor de nieuwbouw van SOZawe op totaal 66 miljoen euro geraamd. In onderstaande tabel is een specificatie van deze kosten (prijspeil einde werk) weergegeven.

<u>Overzicht stichtingskosten</u>		<u>PvE</u>	<u>DO</u>
1.	Grondkosten	4.910.000	4.910.000
2.	Bouwkosten	37.936.000	39.636.000
3.	Inrichtingskosten	2.600.000	2.600.000
4.	Bijkomende kosten	1.112.000	1.112.000
5.	Honoraria architecten en adviseurs	7.063.000-/-800.000	6.263.000
6.	Financieringskosten	3.906.000	3.906.000
7.	Onvoorzien/loon- en prijsstijging	5.583.000-/-900.000	4.683.000
8.	Verhuis- en openingskosten	600.000	600.000
9.	BTW	<u>2.365.000 +</u>	<u>2.365.000 +</u>
<u>Totale kosten gebouw, inclusief parkeergarage + BTW</u>		<u>66.075.000</u>	<u>66.075.000</u>

#### *Bouwkosten.*

De bouwkostenraming van het Definitief Ontwerp past binnen het deelbudget bouwkosten van 38 miljoen euro (exclusief BTW en prijspeil 1 maart 2009). Gebaseerd op prijspeil 1 november 2010 bedraagt het deelbudget Bouwkosten 39,7 miljoen euro (exclusief BTW).

De verhoging van 1,7 miljoen euro is afgeleid van de index van het Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB-index) en prijspeil 1 maart 2009 tot 1 november 2010 (0,9 miljoen euro). Daarnaast worden kosten geraamd ten behoeve van door de aannemer te maken engineeringkosten (0,8 miljoen euro).

Voor de als gevolg van indexering gestegen kosten wordt dekking gevonden in de binnen de stichtingskosten opgenomen post "Onvoorzien/loon- en prijsstijging"; voor de door de aannemer te maken engineeringkosten wordt dekking gevonden in de eveneens binnen de stichtingskosten opgenomen post "Honoraria architecten en adviseurs".

De bouwkosten op basis van het Definitief Ontwerp worden nu op 35,4 miljoen euro (excl. BTW en prijspeil november 2010) geraamd. Voor de realisatie van het Inbouwpakket (wanden, vloerafwerking en dergelijke) is op basis van hetzelfde prijspeil 4,3 miljoen euro beschikbaar.

De totale bouwkosten van het Definitief Ontwerp en het (in 2012 aan te besteden) Inbouwpakket worden nu op 39,7 miljoen euro (excl. BTW en prijspeil november 2010) geraamd.

#### *Dekking.*

De bij de stichtingskosten behorende structurele kapitaallasten bedragen 4,33 miljoen euro. Dit is 0,62 miljoen lager dan het in eerdere notities genoemde bedrag van 4,95 miljoen euro. Het verschil is het gevolg van het, conform het collegebesluit van augustus 2010, toepassen van het renteomslagpercentage (ROP) van 3,75%<sup>1</sup>. In eerdere

<sup>1</sup> In september 2010 hebben wij de manier waarop we rente toerekenen aan investeringen veranderd. In plaats van rekening te houden met de verwachte rente op de kapitaalmarkt, houden we nu direct rekening met het renteomslagpercentage (gemiddeld percentage dat we als gemeente betalen). Dit sluit aan bij de werkelijke kosten die aan de investering worden doorberekend.

In de oude situatie hanteerden we de marktrente voor investeringen. Na afronding van de investering werd deze gewijzigd in het renteomslagpercentage. Wanneer dit tot lagere rentekosten leidde, vloeyde de vrijval, via het meerjarenbeeld, terug naar de algemene middelen.



berekeningen zijn wij steeds uitgegaan van een rekenrente van 4,75% . Het voordeel als gevolg van de lagere rente (0,62 miljoen euro) zou normaal gesproken in zijn geheel terugvloeien naar de algemene middelen (meerjarenbeeld). Zoals aangegeven in onze brief van 19-11-2010 moeten we nog aangeven, hoe we het tekort in de dekking op gaan lossen. We stellen voor om niet de gehele vrijval terug te laten vloeien naar de algemene middelen, maar deze deels in te zetten voor dekking van de stichtingskosten. De dekking van het benodigde bedrag van 4,33 miljoen euro ziet er als volgt uit:

- structurele vrijval van huur van de huidige huisvesting en inkomsten uit marktconforme verhuur: 2,17 miljoen euro;
- beschikbaar structureel geld uit nieuw beleid 2010: 0,33 miljoen euro (volgens besluit raad op de voortgangsrapportage 2010-1);
- beschikbaar structureel geld uit nieuw beleid 2012 en volgende jaren: 2,3 miljoen euro (volgens besluit raad van maart 2009).

In totaal is er 4,8 miljoen euro beschikbaar voor dekking. Het verschil van 0,47 miljoen euro tussen het beschikbare bedrag en het benodigde bedrag kan worden opgenomen in het meerjarenbeeld 2012-2015. Dit betekent dat we nu 0,15 miljoen euro van het voordeel als gevolg van de lagere rente beschikbaar houden voor de huisvesting SOZAWE. Hiermee is ook het (schijnbare) dekkingsprobleem van de 5,3 miljoen euro zoals dat in de brief aan de raad d.d. 19-11-2010 is beschreven, opgelost. Ook de nu nog bestaande reserve nieuwbouw is met deze dekking niet meer nodig. Wij doen bij de jaarrekening 2010 een voorstel om deze reserve op te heffen.

#### Deelkrediet.

Rekening houdende met de wens van de raad om bij grote investeringsobjecten de kredieten in delen op te knippen, stellen wij uw raad nu voor een vervolgekrediet beschikbaar te stellen voor de periode 2011-2012.

Van het tot op heden toegekende deelkrediet van 2,8 miljoen euro is tot nu toe circa 1,8 miljoen euro uitgegeven aan onder anderen projectmanagement, honoraria architect, constructeur, bouwfysisch en installatietechnisch, juridisch adviseurs, en voorbereidende grond- en andere onderzoeken. De resterende 1 miljoen euro zal ook in dat kader worden besteed.

Voor de volgende fase is een krediet van de raad nodig van 51,8 miljoen euro. Hieruit worden de volgende kosten betaald: aankoop grond (4,9 miljoen euro), bouw casco (34,8 miljoen euro), honoraria (4,2 miljoen euro), bouwrente (1,8 miljoen euro), loon- en prijsstijgingen (3,0 miljoen euro), een post onvoorzien van 2,2 miljoen euro en leges 0,9 miljoen euro.

Begin 2012 komen wij dan met het verzoek aan uw raad om het laatste deel van het krediet beschikbaar te stellen

#### Aanbesteding.

Om stagnatie in het ontwerp- en bouwproces te voorkomen is op 3 september 2010 een Europese selectieprocedure voor een aannemer gestart. De aanbesteding vindt conform het gemeentelijk Inkoop- en aanbestedingsbeleid plaats door middel van een Europese niet openbare procedure en wordt op basis van een Engineer, Build en Maintain contract (UAV-GC 2005) gegund.

In het kort komt deze contractvorm er op neer dat zowel de bouw als het meerjarig onderhoud aan één aannemer wordt gegund. Deze contractvorm biedt het voordeel dat

de opdrachtnemer al in de ontwerpfase rekening kan houden met het toekomstige onderhoud en hierop zijn materiaalkeuze kan afstemmen; hij is immers verantwoordelijk voor bouw én onderhoud.

Na een voorselectie op 20 oktober 2010, waarbij een van de selectiecriteria betrekking had op de mate waarin partijen bereid en in staat zijn mensen met een moeilijke positie op de arbeidsmarkt bij de bouwactiviteiten te betrekken (Social Return), zijn van de tien belangstellende bouwbedrijven er vijf voor de volgende ronde uitgenodigd.

De 2<sup>e</sup> ronde van de selectieprocedure voor de aannemer is op 16 december 2010 gestart met een plenaire informatiebijeenkomst voor de overgebleven vijf aannemers.

Gedurende de selectieperiode krijgen deze de gelegenheid het Definitief Ontwerp en alle daarop betrekking hebbende stukken te beoordelen.

Zij worden daarna uitgenodigd om optimalisaties op het Definitief Ontwerp en de gebouwgebonden installaties aan het toets- en acceptatieteam voor te leggen. Dit team beoordeelt de optimalisaties en de ingediende begroting.

Uiteindelijk wordt op basis van vooraf vastgestelde criteria de aannemer met de "economisch meest voordelige inschrijving" geselecteerd.

#### *Social Return.*

Bij de selectieprocedure voor een aannemer is uitvoering gegeven aan het besluit van uw raad om in het kader van het zogeheten Social Return bij de selectie van een aannemer rekening te houden met de mate waarin partijen bereid en in staat zijn mensen met een moeilijke positie op de arbeidsmarkt bij de bouwactiviteiten te betrekken. De vijf overgebleven aannemers hebben in meer of mindere mate ervaring met de uitvoering van Social Return opgedaan. Voor de uitvoering van het gemeentelijk vastgestelde beleid ten aanzien van de toepassing van Social Return gaan we vooralsnog uit van de toepassing van 7% van de loonsom die voor de bouw en het meerjarig onderhoud nodig is. Met de uiteindelijk te selecteren aannemer worden nadere uitvoeringsafspraken gemaakt.

#### Vervolg.

Zoals wij eerder in dit raadsvoorstel schreven zijn wij voornemens het "Fasedocument Definitief Ontwerp nieuwbouw SOZawe" vast te stellen. Daarbij betrekken wij de door uw raad gemaakte opmerkingen. De dienst SOZawe kan dan verder gaan met de (Europese) aanbestedingsprocedure voor een aannemer.

Naar verwachting zal de gunning van de opdracht, inclusief het meerjarig onderhoud, door ons college begin april 2011 kunnen plaatsvinden waarna de bouw na de zomer van 2011 kan starten. Parallel aan de bouw wordt gewerkt aan de totstandkoming van het Definitief Ontwerp Inbouwpakket.

**Begrotingswijziging 2011****Nieuwbouw dienst SOZAWE**

Betrokken dienst(en)	SOZAWE/Bestuursdienst
Naam voorstel	deelnkrediet nieuwbouw SOZAWE
Besluitvorming (orgaan + datum + nummer)	college d.d. 18-01-2011 en raad d.d. 16-02-2011
Incidenteel / Structureel	incidenteel
Soort wijziging	investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2011-2012

Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
Nieuwbouw SOZAWE	51.800		-51.800			51.800
			0			0
			0			0
			0			0
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>51.800</b>	<b>0</b>	<b>-51.800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51.800</b>

*Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging*

*Betreft het benodigde deelkrediet voor de aankoop van de grond, de bouw van het casco, honoraria, bouwrente, leges, loon- en prijsstijgingen. Op basis van het Definitief Ontwerp wordt de aannemer geselecteerd. Nadat deze een technisch Ontwerp heeft gemaakt, start de bouwvoorbereiding. Naar verwachting start de bouw na de zomer van 2011.*

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

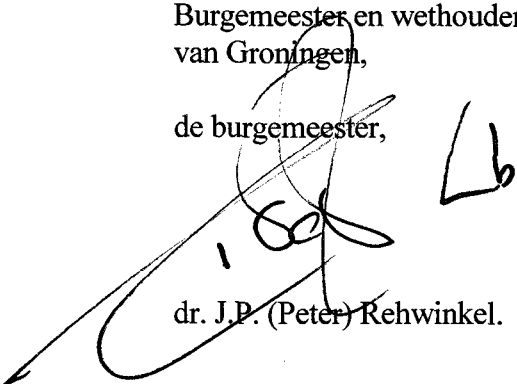

- I. ten behoeve van de nieuwbouw SOZAWE voor de jaren 2011-2012 een vervolgekrediet beschikbaar te stellen van 51,8 miljoen euro. Het totaal door de raad beschikbaar gestelde krediet komt daarmee op 54,6 miljoen euro van de totale kosten van 66 miljoen euro;
- II. de dekking van de conform het raadsbesluit van maart 2009 vastgestelde structurele lasten ad 4,33 miljoen euro, als volgt te wijzigen:
  - de structureel vrijvallende middelen van de huidige huisvesting en de inkomsten uit verhuur te verhogen van 2,15 naar 2,17 miljoen euro;
  - de structurele bijdrage nieuw beleid ad 0,33 miljoen euro (vanaf 2010) te handhaven;

- de structurele bijdrage nieuw beleid ad 2,3 miljoen euro (vanaf 2012) te verlagen naar 1,83 miljoen euro en het verschil op te nemen in het meerjarenbeeld 2012-2015;

III. de gemeentebegroting 2011 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

   
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,

  
drs. M.A. (Maarten) Ruys.