

Raadsvoorstel



Onderwerp **Nacalculatie Gedeeltelijke Verplaatsing iederz t.b.v. OV bureau**
Registratienr. 5436756 Steller/telnr. Rob.Oorthuizen/ 60 27 Bijlagen 1

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Mattias Gijsbertsen

Raadscie W en I

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit de nacalculatie met betrekking tot de Gedeeltelijke Verplaatsing iederz t.b.v. OV bureau vast te stellen

Samenvatting

Op 2 januari 2015 is gestart met de voorbereiding van de gedeeltelijke verplaatsinghalvering van de iederz-activiteiten uit het pand Peizerweg 128, zodat op of kort na 1 april 2015 het OV bureau met de bouw en aanleg van een nieuwe busremise kon starten. Op 18 februari 2015 heeft de raad een krediet beschikbaar gesteld van in totaal 2,7 miljoen euro, waarvan 1,1 miljoen beschikbaar was voor herhuisvesting van de iederz-activiteiten. Middels een aanpassing via de begrotingswijzigingen 1^e kwartaal is op 24 juni 2015 door de gemeenteraad het budget voor de gedeeltelijke verplaatsing aangepast naar 1,247 miljoen euro. Het tijdspad was een heel stevige uitdaging, omdat per 1 januari 2016 een nieuwe dienstregeling zou starten met de locatie Peizerweg als busremise. Voor de aanleg/bouw van de busremise was de periode april/mei tot eind november net toereikend. Met een ultieme inspanning van alle betrokkenen is de ontruiming van de Peizerweg gelukt, zodat het OV bureau aan de slag kon met de realisering van de nieuwe busremise. De werkzaamheden zijn binnen het budget uitgevoerd. Het totaal van de verplaatsingskosten hebben 1,246 miljoen euro bedragen. Het nieuwe gebouw aan de Van der Hoopstraat en het resterende gebouw aan de Peizerweg zijn geschikt gemaakt voor de bedrijfsvoering van iederz.

Aanleiding en doel

Medio 2014 zijn wij gestart met een onderzoek naar de haalbaarheid om de busremise van het OV-bureau Groningen Drenthe te verplaatsen naar de Peizerweg. Met deze verplaatsing zou – vooral ook gelet op de ombouw van de zuidelijke ringweg in de komende jaren – verkeerskundig en bedrijfsmatig een veel betere positie van de busremise gerealiseerd worden. Op 18 december 2014 hebben wij in goed overleg met het OV bureau overeenstemming bereikt over de grondtransactie en op 18 februari 2015 heeft de gemeenteraad onder nummer 6f voor het project "Gedeeltelijke Verplaatsing iederz t.b.v. OV bureau" een budget beschikbaar gesteld van 2,7 miljoen.

Kader

Ingevolge de concernrichtlijnen dient voor projecten met een investeringsniveau van meer dan € 450.000,-- een nacalculatie te worden opgesteld. De nacalculatie volgt een voorgeschreven format en dient voor vaststelling voorgelegd te worden aan uw raad. De nacalculatie moet worden opgesteld als 95% van het uitgavenniveau is bereikt. Dit niveau werd in oktober 2015 bereikt.

Argumenten en afwegingen

N.v.t.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Met deze – qua tijdspad bijzondere – operatie zijn meerdere algemene belangen gediend. De kosten van het openbaar vervoer worden aanzienlijk teruggebracht door een betere positionering van de busremise ten opzichte van o.a. het hoofdstation. Een voor de bedrijfsvoering uitstekende locatie is gevonden voor het onderbrengen van een aantal productielijnen van iederz. Na een aantal noodzakelijke aanpassingen is de verhuizing ondanks het zeer hoge tempo zonder grote problemen afgewikkeld.

Financiële consequenties

Bij raadsbesluit van 18 februari 2015, onder nummer 6f heeft de raad in totaal 2,7 miljoen euro beschikbaar gesteld voor:

- a. verlaging van de boekwaarde van het pand Peizerweg 128 met een bedrag van 1,6 miljoen euro en
- b. uitvoeringskosten van de aanheling van het pand Peizerweg 128 en vervolgkosten voor herhuisvesting van productielijnen van iederz gezamenlijk tot een bedrag van 1,1 miljoen.

Daarbij was aangegeven dat bij lagere uitvoeringskosten de verlaging van de boekwaarde zou toenemen. Bij raadsbesluit van 24 juni 2015, onder nummer 6b, is als onderdeel van de begrotingswijzigingen 1^e kwartaal het budget voor de uitvoeringskosten nog met 0,147 miljoen euro verhoogd naar 1,247 miljoen euro.

Gebleken is dat het budget van 1,247 miljoen euro maar net toereikend was om gegeven de grote tijdsdruk de werkzaamheden af te ronden. Om het nieuwe onderkomen aan de Van der Hoopstraat geschikt te maken was een investering nodig van afgerond 0,59 miljoen euro en de aanheling en reshuffeling van het gehalveerde pand Peizerweg vergde een investering van 0,65 miljoen euro. De aanpassingskosten zijn daarmee marginaal onder het beschikbare budget van 1,247 miljoen euro gebleven.

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

Een belangrijke slaagfactor in dit proces was het bijtijds vinden van een alternatieve locatie voor de productielijnen van iederz. Het pand van der Hoopstraat 3 is niet alleen bijtijds gevonden, maar blijkt na – de toch nog stevige aanpassingen – uitstekend geschikt. Overwogen wordt of het verantwoord is in het toekomstperspectief van het programma Maatschappelijke Participatie de huidige huursituatie om te zetten in die van eigenaarschap.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

NACALCULATIE GEDEELTELIJKE VERPLAATSING I e d e r z (Peizerweg) t.b.v. OV – BUREAU

INHOUDSOPGAVE

Vooraf	1
1. Projectbeschrijving	1
2. Kredietbesluiten	1
3. Tijdsplanning.	2
4. Aanbestedingsprocedure.	2
5. Moment van gereedkoming, ingebruikneming	2
6. Totale definitieve kosten	3
7. Verschillenanalyse	3
8. Afwikkeling meer-/minderwerk e.d.	3
9. Handelwijze t.a.v. onder-/overschrijdingen, e.d.	4
10. Fiscale aspecten	4



december 2015
VGM / SSC

Vooraf

Het OV bureau (samenwerkingsverband Provincies Groningen en Drenthe en de gemeenten Assen en Groningen) en de busremise (Qbuzz) is gehuisvest aan de Bornholmstraat. De aanrijroute naar het busstation Centraal Station Groningen is lang en wordt in verband met de ombouw van de zuidelijke ringweg problematisch. Vandaar dat er een groot belang is vóór de start van de ombouw zuidelijke ringweg de busremise te verplaatsen naar de westkant van de stad.

Het pand van iederz aan de Peizerweg is de afgelopen jaren als gevolg van 'het werken op locatie/uitplaatsen' van Iederz-activiteiten en personeel aan de ruime kant geworden.

Medio 2015 is gestart met een haalbaarheidsonderzoek met de vraag of het mogelijk is op een gedeelte van de iederz-locatie aan de Peizerweg een nieuwe busremise te realiseren. Op 18 december 2014 heeft het college besloten tot verkoop van ca. 50% van het bedrijfsterrein iederz aan de Peizerweg aan het OV bureau.

1. Projectbeschrijving

Het project 'Gedeeltelijke Verplaatsing iederz' is ruwweg opgebouwd in vijf fases:

1. Het vinden en geschikt maken van alternatieve huisvesting voor een aantal productielijnen van Iederz,
2. Het verplaatsen van de betreffende productielijnen,
3. Het daarna verbouwen en aanpassen van de resterende locatie Peizerweg,
4. Het intern verhuizen op de locatie Peizerweg, zodat het te verkopen perceel met opstallen geleverd kan worden aan het OV bureau en
5. Het na sloop door iederz van het verkochte deel van het pand aanhelen van de daardoor ontstane nieuwe buitengevel.

Het zal duidelijk zijn dat in de praktijk de fases 2, 3 en 4 door elkaar hen lopen, omdat het bizar korte tijdsfad dwingt elke mogelijkheid te benutten om de complexe verhuisbewegingen in gang te houden. Daarbij speelt als extra complicerende factor dat een aantal externe partijen (Cycloon en BSN) ook geherhuisvest moeten worden. Daarnaast diende de overeenstemming tussen het OV bureau en de Gemeente Groningen over de verkoop van de halve 'iederz'-locatie in contracten te worden vastgelegd.

2. Kredietbesluiten.

Op 18 februari 2015 heeft de gemeenteraad onder nummer 6f een krediet beschikbaar gesteld van 2,7 miljoen voor de verplaatsing van iederz ten behoeve van het OV bureau. Het bedrag van 2,7 miljoen was het onderhandelingsresultaat van de verkoop aan het OV bureau en het bedrag was exclusief btw. Van deze 2,7 miljoen euro is 1,6 miljoen euro bestemd voor verlaging van de boekwaarde van het pand Peizerweg 128 en 1,1 miljoen voor herhuisvesting van een deel van de iederz-activiteiten. Vervolgens heeft de gemeenteraad in haar vergadering van 24 juni 2015 onder nummer 6b als onderdeel van de begrotingswijzigingen 1^e kwartaal 2015 een aanpassing toegepast van € 147.000,- met betrekking tot budget van 1,1 miljoen euro. Daarmee is de btw-component verwerkt.

In onderstaand overzicht is de tot standkoming van het budget op grond van beide raadsbesluiten weergegeven.

Beschikbaar budget (incl. btw) Gedeeltelijke Verplaatsing iederz		bedragen		
		koopsom	btw	totaal
1.	Terrein met opstallen	2.000.000	420.000	2.420.000
2.	Bijdrage aanhelen	700.000	147.000	847.000
		2.700.000	567.000	
	Totaal inkomsten incl. btw			3.267.000
3.	Afdracht fiscus grondverkoop			420.000
	subtotaal			2.847.000
4.	Afboeking boekwaarde			1.600.000
Beschikbaar voor project 'Gedeeltelijke Verplaatsing iederz' incl. btw				1.247.000

De verlaging van de boekwaarde met 1,6 miljoen euro heeft plaatsgevonden. In het navolgende wordt de nacalculatie van het project 'Gedeeltelijke Verplaatsing iederz' met een totaalbudget van € 1.247.000,- weergegeven.

3. Tijdsplanning

Het tijdspad was bizar. Vlak voor het kerstrees van 2014 was er overeenstemming tussen het OV bureau en de gemeente Groningen over de verkoop en op 1 april 2015 diende de halve locatie Peizerweg 128 geleverd te worden aan het OV bureau. De datum van 1 april is ook niet gehaald, maar wel is in goed overleg met het OV bureau grote delen van het terrein begin april overgedragen, zodat het OV bureau met voorbereidende werkzaamheden kon beginnen. Cruciaal in dit traject was dat reeds op 1 maart 2015 alternatieve huisvesting kon worden gehuurd, waarin we in goed overleg met de verhuurder reeds op 2 februari 2015 met aanpassingen konden beginnen.

4. Aanbestedingsprocedure

De verschillende aanbestedingsprocedures zijn overeenkomstig de regelgeving afgewikkeld. Er was geen tijd om meervoudige aanbestedingsprocedures af te wikkelen. Vandaar dat met 'tenzij-procedures' is gekozen voor een één-op-één aanbesteding. Voorts is een fors deel van het werk in regie uitgevoerd. De installatietechnische werkzaamheden zijn uitgevoerd door Strukton (ook de OGGI-partner voor de Peizerweg 128) en de bouwkundige werkzaamheden door BFN. Beide bedrijven waren bekend met pand Peizerweg 128.

5. Moment van gereedkoming, ingebruikneming

Het pand Van der Hoopstraat 3 is gehuurd vanaf 1 maart 2015 en in de week van 9 maart heeft de verhuizing plaatsgevonden. De verplaatste productielijnen zijn op 16 maart gestart. De interne verhuizingen aan de Peizerweg hebben stapsgewijs plaatsgevonden vanaf op 1 februari 2015. In eerste instantie ging het om ingebruikneming van enkele leegstaande ruimten op de verdieping en 'indikking' van gebruik. Op 27 maart 2015 is de laatste externe partij (Cycloon) verhuisd uit het magazijn en kon de laatste fase van de ontmanteling van de magazijnstellingen worden afgerond.

In de periode van 13 april tot 1 mei is fasegewijs de verkochte locatie overgedragen aan het OV bureau en heeft Q buzz in opdracht van het OV bureau de voorbereidingen en sloopwerkzaamheden gestart.

Na de sloop – afgerond eind juni 2015 – en het begaanbaar maken van het terrein is in overleg met het OV bureau / Q buzz in augustus gestart met het aanhelen van de nieuw ontstane buitengevel. Deze werkzaamheden hebben door vertragingen bij de verhardingswerkzaamheden op het nieuwe remiseterrein tot ver in november geduurd. Voorts zijn tot begin december 2015 nog werkzaamheden verricht aan met name de technische installaties bij de Peizerweg om de laatste puntjes op de ii te zetten.

6. Totaal definitieve kosten

Om het project goed te kunnen bewaken en sturen is het totaal van het beschikbare budget gesplitst in een 2 onderdelen:

1. Werkzaamheden Peizerweg
2. Werkzaamheden nieuwe locatie Van der Hoopstraat

De totale kosten zijn uitgekomen op € 1.246.454,-

In onderstaand overzicht zijn deze kosten onderverdeeld naar beide panden en enkele belangrijke kostensoorten.

Kostensoorten Gedeeltelijke Verplaatsing iederz		Peizerweg		Van der Hoopstraat		Totaal
		Uitge- geven	nog uit te geven	Uitge- geven	nog uit te geven	
1.	Algemene kosten	47.904	0	33.231	0	81.135
2.	Gebouwgebonden kosten	356.321	0	166.043	0	522.364
	Ten laste van onderhoudsbudget	-145.204	0		0	-145.204
3.	Productiegebonden kosten	212.636	0	352.753	0	565.390
4.	Kosten faciliterend (kantine)	87.467	0	36.066	0	123.532
5.	Terreininrichting	86.387	12.850	-	0	99.237
Totaal incl. btw		645.511	12.850	588.093	-	1.246.454

Uit dit overzicht blijkt dat vooral de kosten om de specifieke bedrijfsvoering van iederz mogelijk te maken (reallocatie productielijnen aan de Peizerweg en toerusting hallen aan de Van der Hoopstraat) productiehallen realiseren een forse kostenpost was (te samen 0,56 miljoen euro)

7. Verschillenanalyse

Er is geen adequate verschillenanalyse te maken. Voor de start van de werkzaamheden is een uiterst globale inschatting van kosten gemaakt, waarbij verwacht werd dat aan het pand Peizerweg 128 ruwweg zo'n € 670.000,- (excl. btw) verspijkerd zou moeten worden. Voor het pand Van der Hoopstraat was in het geheel geen raming, omdat bij de start van het project nog onbekend was in welk pand de activiteiten van iederz ondergebracht moesten worden. Uit het taakstellende budget voor de gedeeltelijke verplaatsing volgde de maximale ruimte voor het op dat moment nog te vinden pand zijnde € 436.300,- (incl. btw; 1,247 miljoen minus 0,67 x 1,21). Het gehuurde pand Van der Hoopstraat bleek uitstekend geschikt, maar vergde mede door zijn omvang

een hogere investering dan de beschikbare financiële ruimte. Er is in het proces nadrukkelijk op gestuurd binnen de financiële kaders te blijven.

Daarbij zijn uit efficiëntieoverwegingen een aantal werkzaamheden, die voor 2015 op de planning stonden in het kader van planmatig onderhoud van het pand Peizerweg betrokken bij het traject 'Gedeeltelijke Verplaatsing iederz'. De kosten van deze werkzaamheden zijn bepaald op afgerond € 145.000,- en komen ten laste kwamen van het reguliere onderhoudsbudget. In onderstaand overzicht is een en ander weergegeven.

Verschillenanalyse Gedeeltelijke Verplaatsing iederz		Ruwe raming excl. btw	taakstelling incl. btw	feitelijk
1.	Peizerweg	670.000	810.700	803.565
	Uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden			-145.204
	Kosten Halvering Peizerweg 128			658.361
2.	Van der Hoopstraat	onbekend	436.300	588.093
Totale Kosten 'Gedeeltelijke Verplaatsing iederz'			1.247.000	1.246.454

8. Afwikkeling meer- en minderwerk

Zie onder 7. Verschillenanalyse.

9. Handelwijze t.a.v. onder- en overschrijdingen

Omdat er geen adequate voorcalculatie kon worden opgezet, is er ook geen materiaal om onder- en overschrijdingen te constateren. Er is met name gestuurd op snelheid en op het overall beschikbare budget.

10. Fiscale aspecten

Uiteraard is bij de verkooptransactie op gebruikelijke wijze de verschuldigde btw afgedragen. Onderzocht wordt nog of onderdelen van de verplaatsingskosten – gelet op het bedrijfsmatige karakter van de iederz-activiteiten – in aanmerking kunnen komen voor btw-verrekening. De kans op acceptatie van een gedeeltelijke verrekening wordt niet groot geacht. Daarnaast is de financiële betekenis van deze eventuele verrekening beperkt en daarmee onvoldoende reden om de opstelling van de nacalculatie uit te stellen.