

Raadsvoorstel



Onderwerp **Nacalculatie herhuisvesting Stadsbeheer**

Registratienr. 5977125 Steller/telnr. Henk Weggemans/6052 Bijlagen 1

Classificatie

Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder

Roeland van der Schaaf

Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. De nacalculatie met betrekking tot de herhuisvesting van Stadsbeheer vanaf de locatie Gotenburgweg vast te stellen
- II. De structurele vrijval van € 4.000,- na afronding van het project toe te rekenen aan de bezuinigingstaakstelling Vastgoed van € 2 miljoen.

Samenvatting

In 2014 heeft uw raad ingestemd met het voornemen om de locatie Gotenburgweg te verkopen. Hierdoor zou Stadsbeheer vanaf die locatie elders gehuisvest moeten worden. Voor dit project heeft de gemeenteraad in 2 besluiten een totaal krediet van € 2.807.000 beschikbaar gesteld. Door een aantal factoren heeft het project onder tijdsdruk gestaan. Echter door de inzet en samenwerking van alle partijen is de kritische datum van 1 september 2016 gehaald; ontruiming van de Gotenburgweg en in gebruik nemen van de nieuwe locatie aan de Duinkerkenstraat.

B&W-besluit d.d.:15 november 2016

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Aanleiding en doel

Eind 2012 is een herhuisvestingsplan geschreven waarin is aangegeven dat inkrimping van de gemeentelijke huisvesting mogelijk is. De verschillende voors en tegens van het bestaande kernvastgoed zijn daarin gewogen. Uiteindelijk is besloten om de locatie Gotenburgweg 46 af te stoten.

Het uiteindelijke doel is de afname van structurele huisvestingslasten door middel van het afstoten van het gemeentelijk vastgoed aan de Gotenburgweg 46 met bijbehorend terrein van plm. 4 hectare (inclusief bestrating) en het efficiënt huisvesten van gemeentelijk personeel en materieel dat daar nu nog gehuisvest is.

Het complex aan de Gotenburgweg 46 heeft vanaf die periode tot voorjaar 2016 te koop gestaan.

Kader

Raadsbesluit "Herhuisvesting i.v.m. verkoop Gotenburgweg 46" d.d. 24 februari 2016, nr 6d
Raadsbesluit "Voortgang herhuisvesting Stadsbeheer" d.d. 28 september 2016, nr 6g

Argumenten en afwegingen

n.v.t.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Doordat de beide locaties van Stadsbeheer naast elkaar zijn gehuisvest op Duinkerkenstraat 45 en 47 is er een belangrijke stap gezet in de verdere optimalisering van de bedrijfsvoering. Zowel Management als MR zijn positief over de nieuwe locatie.

Financiële consequenties

Voor het project is een krediet van € 2.807.000 beschikbaar gesteld. Vanuit de nacalculatie blijkt dat het project binnen het beschikbare krediet is afgerond.

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

NACALCULATIE

HERHUISVESTING STADSBEHEER

Locatie Gotenburgweg

INHOUDSOPGAVE:

Aanleiding

01. Projectbeschrijving
02. Kredietbesluiten
03. Tijdsplanning
04. Aanbestedingsprocedures
05. Moment van oplevering en ingebruikneming
 - 5.1 Oplevering Gotenburgweg
 - 5.2 Ingebruikneming nieuwe huisvesting (Duinkerkenstraat 47)
06. Totaal definitieve kosten
07. Verschillenanalyse
08. Afwikkeling meer-/minderwerk
09. Handelwijze t.a.v. onder-/overschrijvingen
10. Fiscale aspecten

Aanleiding

De herhuisvesting van Stadsbeheer maakt deel uit van het Uitvoeringsbesluit Stadsbeheer 2012. Op 24 februari 2014 heeft de gemeenteraad besloten de herhuisvesting van Stadsbeheer uit te gaan voeren door akkoord te gaan met de verkoop van de locatie Gotenburgweg 46.

De doelstelling hierbij is een effectievere bedrijfsvoering te realiseren, versnippering van diensten te reduceren en integratie tussen de diensten en medewerkers te bevorderen.

Medio 2015 is gestart met onderzoeken naar locaties voor passende herhuisvesting en zijn de overleggen opgestart.

1. Projectbeschrijving

Het project herhuisvesting Stadsbeheer is opgebouwd uit een aantal fases:

1. in overleg met betrokkenen het programma van eisen op te stellen
2. Onderzoek naar geschikte alternatieven voor herhuisvesting en keuze bepalen
3. Voorbereiden verbouwing en verhuizing nieuwe locatie en ontruiming Gotenborgweg
4. Uitvoering van de verbouwing en de verhuizing nieuwe locatie en ontruiming van de Gotenburgweg en overdracht aan de nieuwe eigenaar.

Door de tijdsdruk op het project liepen de fases 3 en 4 door elkaar heen omdat er in enkele maanden alles moest gebeuren. Omdat naast Stadsbeheer ook andere directies de locatie Gotenburgweg als opslagterrein gebruikten moest hier apart overleg mee gevoerd worden.

2. Kredietbesluiten

Het totale krediet voor dit project bestaat uit € 2.807.00,- en is bij 2 raadsbesluiten vastgesteld.

1e raadsbesluit was op 24 februari 2016 voor een krediet van € 1.877.000,-

2e raadsbesluit was op 28 september 2016 voor een krediet van € 930.000,-

Op 28 februari 2016 heeft de gemeenteraad een 1^e krediet beschikbaar gesteld van 1,877 miljoen euro voor de herhuisvesting van Stadsbeheer.

Aangezien nog geen zicht was op de herhuisvesting van de timmerwerkplaats en slechts beperkt zicht was op de herhuisvesting van de verkiezingsloods en de overkapping voor voertuigen is aanvullend op begrotingsbasis een structureel budget van € 101.000,- beschikbaar gesteld.

Dat zicht was er medio juni wel. De totale kosten aankoop, aanpassing van de terreinen, en de verbouwing van de beschikbare loods kwamen uit op € 2.807.000,-

Daartoe is een extra krediet van € 930.000,- door de raad in haar vergadering van 28 september 2016 verstrekt. Deze is gedekt vanuit het beschikbare structurele budget van € 101.000,-.

3. Tijdsplanning

Het tijdspad in dit project was bijzonder. Voordat het raadsbesluit van 24 februari 2016 was genomen en er zicht was op vervangende huisvesting voor Stadsbeheer, was de intentieovereenkomst met de koper voor de locatie Gotenburgweg al gesloten. Opleverdatum hiervan was 1 september 2016. Deze opleverdatum is gehaald, de volledige herhuisvesting voor Stadsbeheer niet. Hiervoor zijn tijdelijke maatregelen getroffen.

4. Aanbestedingsprocedures

De diverse aanbestedingsprocedures zijn in overeenstemming met de regelgeving afgewikkeld. Vanwege de tijdsdruk is er met "tenzij-procedures" gekozen i.p.v. meervoudige aanbestedingen voor een 1 op 1 aanbesteding m.b.t. de bouwkundige, installatie en terrein werkzaamheden en de bouw van de overkapping.

De bouwkundige werkzaamheden in de loods zijn uitgevoerd door Geveke (al bekende partner van de gem. Groningen), de installatiewerkzaamheden door Dekker& Struik (als onderaannemer van Geveke), de overkapping is gebouwd door de fa. Roozendal en de terrein werkzaamheden door Koers Aannemingen (partner Stadsbeheer) en de Wilde (onderaannemer Roozendal).

5. Oplevering en ingebruikneming

5.1. Oplevering Gotenburgweg

De locatie Gotenburgweg is conform afspraak op 31 augustus ontruimd.

In de ontruiming van de locatie hebben diverse partijen een rol gespeeld. De medewerkers van Stadsbeheer hebben zelf de verplaatsing van de opslag van stenen, zand en het rijdend materieel geregeld. De medewerkers van de timmerwerkplaats hebben de verhuizing van hun voorraden voorbereid. Deze voorraden zijn deels verhuisd door de verhuizer en deels bij de verhuizer in opslag geplaatst. De materialen voor de verkiezingen en de binnen opgeslagen kunst zijn bij de verhuizer in opslag geplaatst.

5.2 Ingebruikneming nieuwe huisvesting (Duinkerkenstraat 47)

De nieuwe locatie Duinkerkenstraat 47 is per 1 augustus 2016 in eigendom verkregen. Omdat het pand niet meer in gebruik was, hebben we een afspraak met de verhuurder kunnen maken om eerder over het pand te kunnen beschikken. Dat gold niet voor het buitenterrein, deze was nog in gebruik bij een andere partij.

De kantoren van de locatie Duinkerkenstraat 47 zijn eind augustus ingericht en in gebruik genomen. Op 1 september is ook de rest van de locatie Duinkerkenstraat 47 in gebruik genomen. Omdat op dat moment de koffieruimte en kleedruimte voor de medewerkers nog niet gereed waren, zijn daar tijdelijke voorzieningen in geregeld. Per 1 oktober waren de koffie- en kleedruimtes beschikbaar.

6. Totaal definitieve kosten

Het kostenoverzicht is opgebouwd uit de hoofdposten.

	rubriek	Prognose /budget	Kosten	Nog uit te voeren	Totale kosten	Verschil t.o.v. budget
1	Aankoop DKSTR 47	626.500	609.218	0	609.218	17.282
2	Aanpassing locatie	1.054.000	1.181.910	23.300	1.205.210	-151.210
3	Terreinverharding	405.000	434.903	0	434.903	-29.903
4	Verhuizing	135.000	89.926	0	89.926	45.074
5	Diversen	461.500	238.305	43.150	281.455	180.045
6	Verkiezingloods	125.000	0	102.500	102.500	22.500
	Totalen	2.807.000	2.554.262	168.950	2.723.212	83.788

7. Verschillenanalyse

Vanuit het kostenoverzicht is de conclusie te trekken dat het project binnen de begroting is afgerond. Tijdens de uitvoering van het project is gebleken dat binnen een aantal posten de kosten minder waren dan de opgave. Echter waren er ook situaties waarbij het beter was om het eerdere plan te herzien. Dat leidde tot meerwerk maar ook tot een beter resultaat. De beslissingen voor deze aanpassingen werden in gezamenlijk overleg tussen Stadsbeheer en het SSC genomen.

De kosten voor de aanpassing van de locatie Duinkerkenstraat 47 zijn hoger dan de prognose omdat een aantal onderdelen niet in het bestek waren meegenomen, maar die toch noodzakelijk bleken voor de inrichting en bedrijfsvoering. De terreinverharding van de Rouaanstraat valt ca. 10% hoger uit vanwege de hogere kosten voor de afvoer van vervuilde grond. Daarentegen vallen de verhuiskosten lager uit omdat er, voor de verhuizing, een grote opruimactie heeft plaatsgevonden. De post "Diversen" blijft fors onder de prognose omdat de kosten voor projectleiding (€ 105.000) niet gebruikt zijn. Het project is met eigen medewerkers uitgevoerd. Ook de geraamde advieskosten van IGG zijn een stuk lager dan de eerste begroting aangaf.

Het project is met een positief verschil van € 83.788,- afgesloten.

8. Afwikkeling meer-/minderwerk e.d.

Zie onder 7. Verschillenanalyse

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

De totale uitgaven zijn € 84.000,- lager dan het krediet en de hierbij bijbehorende kapitaallasten zijn € 4.000,-. Wij stellen voor dit bedrag ad € 4.000,- aan te merken als een deel van de realisatie van de bezuiniging vastgoed. Verder kunnen wij vaststellen dat de structurele lasten die zullen voortvloeien uit deze investeringen, worden gedekt met de beschikbare middelen.

10. Fiscale aspecten

Uiteraard is bij vrijwel de meeste transacties op gebruikelijke wijze de verschuldigde btw betaald. Gezien de lopende afspraken tussen de belastingdienst en de gem. Groningen heeft dit een financieel voordeel op het project.