

Datum raadsvergadering 23-04-2014
Raadscommissie
Datum raadscommissie 16-04-2014
Bijlagen 1

Registratienr. SZ 14.4192910
Datum B&W besluit 11-03-2014
Portefeuillehouder T. Schoor
Steller J. de Wit
Telefoon 5610
E-mail jos.de.wit@groningen.nl

Onderwerp

Nacalculatie Nieuwbouw Harm Buitenplein

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het rapport "Nacalculatie Nieuwbouw Harm Buitenplein" vast te stellen;
- II. de vrijval aan kapitaallasten van 0,4 miljoen euro aan de algemene middelen toe te voegen;
- III. de gemeentebegroting overeenkomstig te wijzigen;
- IV. het college te machtigen nog te verkrijgen inkomsten te verrekenen voor zover met deze activiteiten nog geen rekening is gehouden;
- V. het project "Nieuwbouw Harm Buitenplein" te liquideren.

(Publieks-)samenvatting

Met het vaststellen van de nacalculatie wordt het project "Nieuwbouw Harm Buitenplein" afgesloten. In maart 2009 heeft de raad voor de nieuwbouw voor de dienst SOZawe op het Europapark een krediet van 66 miljoen euro beschikbaar gesteld. De nieuwbouw is op 20 februari 2014 officieel geopend. Daarmee is het project binnen de vastgestelde planning in gebruik genomen. Behalve onderdelen van de voormalige dienst SOZawe zijn in de nieuwbouw op het Harm Buitenplein ook andere onderdelen van de gemeentelijke organisatie in het gebouw gehuisvest. De nieuwbouw is gerealiseerd voor een bedrag van 62,4 miljoen euro. Dat betekent dat het gebouw ongeveer 3,6 miljoen euro goedkoper is uitgevallen dan vooraf geraamd. Deze meevaller wordt voor het grootste deel veroorzaakt door lagere bouwkosten.

Inleiding

Met het rapport "Nacalculatie Nieuwbouw Harm Buitenplein" wordt uitvoering gegeven aan de gemeentelijke richtlijnen dat voor nieuwbouwprojecten boven de 450 duizend euro een nacalculatie moet worden opgesteld.

Beoogd resultaat

Het resultaat is de financiële afwikkeling van het project "Nieuwbouw Harm Buitenplein".

Kader

Het kader voor dit besluit zijn de door de raad vastgestelde richtlijnen voor de nacalculatie van investeringsprojecten.

Argumenten/afwegingen

In de nacalculatie wordt aan de gemeenteraad financiële verantwoording afgelegd over het verloop van het project "Nieuwbouw Harm Buitenplein".

Maatschappelijk draagvlak/participatie

De realisatie van de nieuwbouw kwam tot stand door goede samenwerking tussen gemeentelijke afdelingen, adviseurs (w.o. de architect), de aannemer en de omgeving. Bij aanvang van het project zijn buurtbewoners over de nieuwbouw geïnformeerd.

Financiële consequenties

Het door de raad beschikbaar gestelde krediet van 66 miljoen euro hoeft niet geheel te worden aangesproken. Er is een positief resultaat bereikt van ruim 3,6 miljoen euro. Daarnaast is een bedrag van 3,2 miljoen euro gereserveerd voor in 2014 te maken kosten.

De vrijval van kapitaallasten bedraagt 0,4 miljoen euro. De vrijval is een gevolg van de toepassing van de actuele richtlijnen op het gebied van verlengde afschrijvingstermijnen en restwaarden voor fundering en casco. Voorgesteld wordt om deze vrijval toe te voegen aan de algemene middelen.

In de oorspronkelijke opzet van de begroting van de nieuwbouw is uitgegaan van extra structurele lasten tot een bedrag van 1,9 miljoen euro. Hiervoor heeft uw raad extra beleidsgeld toegekend. Wij verwachten dat deze lasten zullen teruglopen tot ongeveer 1,2 miljoen euro. Bij de primitieve begroting van 2014 is al rekening gehouden met een terugloop van kapitaallasten tot een bedrag van 0,3 miljoen euro. De oorzaken van de vrijval van 0,3 miljoen euro zijn het lagere rente omslagpercentage en het niet aanspreken van een deel van het krediet.

Begrotingswijziging 2014 (raad)
Nacalculatie nieuwbouw Harm Buitenplein

Betrokken dienst(en)	SOZAWE, SSC Vastgoed en Concernstaf
Naam voorstel	Nacalculatie nieuwbouw Harm Buitenplein
Besluitvorming (orgaan + datum)	raadsbesluit d.d.
Incidenteel / Structureel	S
Soort wijziging	Exploitatie

Financiële begrotingswijziging

Bedragen x 1.000 euro

Nr.	Deelprogramma	Dienst	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor		Ontr..res.	Toev. Res.	Saldo na
						res. Mut.	res. Mut.			res. Mut.
1.2	Inkomen en inkomensondersteuning	SOZAWE	S	-400		400				400
						0				0
13.1	college, raad en overig	BSD	S	400		-400				-400
						0				0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				0	0	0	0	0	0	0

Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging

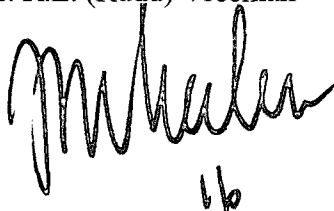
De nacalculatie over de nieuwbouw aan het Harm Buitenplein laat een vrijval op de kapitaallasten zien van 0,4 miljoen euro. De vrijval is een gevolg van de toepassing van de actuele richtlijnen voor verlengde afschrijvingstermijnen en restwaarden voor fundering en casco. Voorgesteld wordt de vrijval toe te voegen aan de algemene middelen.

Realisering en evaluatie

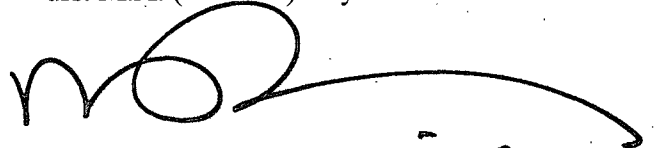
Met de officiële opening van de locatie Harm Buitenplein is het project binnen planning en budget gerealiseerd.

Met vriendelijke groet,
 burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
 dr. R.L. (Ruud) Vreeman

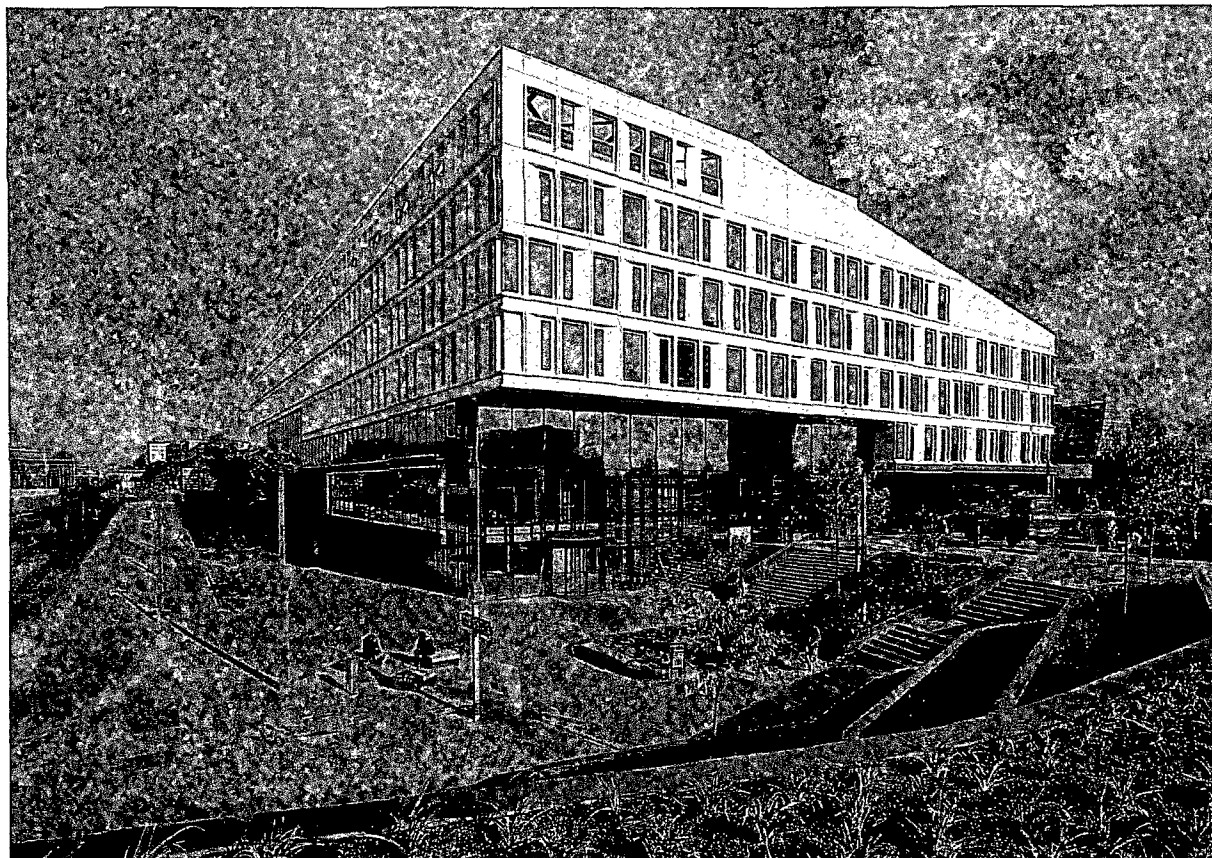


de secretaris,
 drs. M.A. (Maarten) Ruys



NACALCULATIE

PROJECT NIEUWBOUW LOCATIE HARM BUITERPLEIN



Maart 2014
Stuurgroep nieuwbouw Harm Buitenplein

Rapport 'Nacalculatie project nieuwbouw kantoor Harm Buitenplein'

Inhoudsopgave

1. Projectbeschrijving met exploitatiebegroting en juridische aspecten	4
2. Kredietbesluiten van de raad met eventuele dekkingsvoorstellen	5
3. Tijdsplanning krediet	6
4. Aanbestedingsprocedures	7
5. Moment van gereedkomen, ingebruikneming en oplevering	-
6. Totale kosten van het project, inclusief meerjaren onderhoudsplan (MJOP)	-
7. Verschillenanalyse op onderdelen: afwijkingen tussen realisatie en begroting	9
8. Afwikkeling Verzoeken tot Wijziging, besteding van de post onvoorzien	-
9. Handelwijze ten aanzien van onder- en overschrijdingen van kredieten	-
10. Fiscale aspecten (BTW- verrekening)	9

Bijlage

Overzicht van raadsvoorstellen en verstrekte informatie door het College van Burgemeester en Wethouders aan de gemeenteraad

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 25 maart 2009 besloten tot nieuwbouw voor de dienst SOZawe op een locatie op het Europapark. Voor deze bouw stelde de raad een bedrag van in totaal 66 miljoen euro beschikbaar.

Sinds de besluitvorming door de raad in 2009 zijn er binnen de gemeentelijke organisatiestructuur diverse wijzigingen aangebracht. In het kader van deze nacalculatie noemen wij de gewijzigde directiestructuur, het loslaten van de dienstenstructuur en de voorbereidingen voor de totstandkoming van een gemeentelijk Shared Service Center (SSC). Tot slot leidde een veranderde zienswijze met betrekking tot de dienstverlening aan burgers er toe dat in de nieuwbouw ook andere onderdelen van de gemeente Groningen zijn gehuisvest.

Behalve de gemeentelijke organisatiestructuur is ook het krachtenveld op het terrein van Werk en Inkomen gewijzigd. Was in 2009 nog de integrale dienstverlening van/tussen de ketenpartners gemeente en CWI (later UWV) het uitgangspunt, vanaf 2011 is de complementaire dienstverlening van beide organisaties uitgangspunt.

Deze wijziging in uitgangspunten heeft ook tot een wijziging van de oorspronkelijke indeling van het gebouw geleid. Daarmee is er voor burgers weer een duidelijk onderscheid tussen gemeentelijke en UWV dienstverlening zichtbaar.

In deze nacalculatie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de situatie zoals deze op het moment van besluitvorming door de gemeenteraad aan de orde was. Dit om de verbinding met de in het verleden genomen besluiten aan te brengen en daarmee de leesbaarheid van deze nacalculatie te bevorderen,

1. Projectbeschrijving met exploitatiebegroting en juridische aspecten

1.1 Projectbeschrijving

Ten tijde van de besluitvorming door de raad in 2009 was de ambitie van de dienst Sociale Zaken en Werk dé publieke dienstverlener te zijn op het gebied van werk, inburgering, zorg en inkomen in de gemeente Groningen. Om deze ambitie te realiseren wilde SOZawe een open en klantgerichte organisatie zijn waar klanten graag komen en goed geholpen worden, en waar medewerkers met plezier werken.

Om de integrale dienstverlening aan onze klanten (werkzoekenden én werkgevers) te verbeteren en te verbreden is ruimte nodig. De centrale locatie van de dienst SOZawe aan de Eendrachtskade in Groningen is ongeschikt om de dienstverlening aan klanten van het Werkplein - een samenwerkingsverband tussen UWV-WERKbedrijf en de dienst SOZawe - op adequate wijze uit te voeren.

Aansluiten bij ontwikkelingen

Bij het zoeken naar een locatie voor nieuwe huisvesting is het college uitgegaan van een verdere verbetering en verbreding van de gezamenlijke dienstverlening door SOZawe en haar ketenpartners aan onze klanten. Deze ambitie is niet alleen een keuze van het college, maar ook een noodzaak gezien de ontwikkelingen om ons heen. *Wat we op ons af zien komen, is een verdere decentralisatie van taken door het Rijk in de richting van gemeenten, een nauwere samenwerking tussen de ketenpartners met daarbij een sterkere regierol voor de gemeenten en een toenemende vraag van omliggende gemeenten aan de gemeente Groningen om taken voor hen uit te voeren.*

Nieuwe huisvesting ondersteunt de kwaliteit van dienstverlening

Naast de ontwikkelingen in de sociale zekerheid en de arbeidsbemiddeling hebben ook de ontwikkelingen in de economische conjunctuur grote invloed op de omvang en aard van de taken van het Werkplein. Het is daarom noodzakelijk dat de toekomstige huisvesting 'meebeweegt' met de functies die in het nieuwe gebouw worden uitgevoerd.

Het gebouw zelf dient er toe bij te dragen dat mensen zich welkom voelen en waar ze zonder gêne hun vragen kunnen stellen. Onze klanten kunnen in de toekomst op een 'Marktplaats' snel(ler) in contact komen met medewerkers van bijvoorbeeld onderwijsinstellingen, uitzendbureaus, re-integratiebedrijven, hulpverleningsinstellingen en de belastingdienst. Vanwege het verwachte bezoekersaantal van circa 1.000 bezoekers per dag en de eisen die de ketenpartners aan ons stellen, dient een dergelijke integrale dienstverlening op de begane grond gesitueerd te zijn.

Het nieuwe gebouw dient in een veilige omgeving te staan, waarin de dynamiek van de samenleving zowel buiten als binnen voelbaar is; veel mensen, verkeer, winkels en mogelijkheden voor andersoortige activiteiten. Het gebouw moet goed bereikbaar zijn met de fiets en het openbaar vervoer en beschikken over voldoende parkeerruimte voor bezoekers en medewerkers.

Ruimtelijke en functionele uitgangspunten

Op 13 mei 2008 heeft het college onderstaande ruimtelijke en functionele uitgangspunten vastgesteld:

- een open, uitnodigend gebouw, waar burgers terecht kunnen met al hun vragen over werk, inburgering, zorg en welzijn, inkomen en onderwijs;
- een laagdrempelige voorziening voor adequate dienstverlening aan burgers;
- een ontmoetingsplaats, bruisend en geschikt voor activiteiten;
- een prettige, inspirerende en veilige werkomgeving voor klanten en medewerkers van meerdere organisaties;
- een sober en doelmatig gebouw;
- een duurzaam en CO₂-neutraal gebouw.

1.2 Exploitatiebegroting

Ten opzichte van het raadsvoorstel van 20 januari 2011 zijn de geraamde kapitaallasten (toen nog 4,33 miljoen euro) lager uitgekomen. Dit is een gevolg van een lager renteomslag percentage terwijl bij het bepalen van de afschrijving nu ook rekening is gehouden met de restwaarde van het gebouw. Verder heeft het feit dat niet het volledige door de raad toegekende krediet is ingezet, bijgedragen aan lagere kosten voor rente en afschrijving

Overzicht exploitatiekosten	bedragen x € 1.000
Rente en afschrijving	3.023
Gebruik parkeergarage	162
Onderhoud	
- dotatie voorziening groot onderhoud	302
- regulier onderhoud inbouwpakket	87
- onderhoud apparatuur	16
Energie	208
Schoonmaakkosten	327
Verzekeringen en belastingen	161
Overige kosten	55
Totaal lasten	4.341
Opbrengsten verhuur	-446
Opbrengst facilitaire diensten	-186
totaal baten	-606
netto lasten	3.709

Het (meerjarig) groot onderhoud is aanbesteed. Hiermee is in een periode van 20 jaar circa 6 miljoen euro gemoeid. De aannemer die het pand heeft gebouwd is uiteindelijk ook het onderhoud gegund. De kosten van energie en schoonmaak zijn vooralsnog gebaseerd op normbedragen per m2. Hierin kunnen op basis van het daadwerkelijk verbruik nog wijzigingen optreden. Hetzelfde geldt voor de verzekering van het pand.

Een deel (ca. 2.500 m2) van het pand wordt verhuurd aan het UWV. Het UWV betaalt daarvoor een marktconforme prijs. Daarnaast wordt bijgedragen in de kosten van geleverde faciliteiten. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een huurovereenkomst en een facilitaire overeenkomst.

1.3 Achterliggende documenten

- Raadsvoorstel SZ09.1853250

2. Kredietbesluiten van de raad met dekkingsvoorstellen

Ten behoeve van de realisatie van de nieuwbouw heeft de raad een aantal besluiten genomen.

25 maart 2009; Raadsbesluit SZ09.1853250.

Achterliggende documenten:

- maart 2009; Besluitvorming totale (stichtings-) kosten 66 miljoen euro en toekenning deelkrediet 2 miljoen euro.
 - SZ09.1853245 besluitnota college
 - SZ09.1853250 raadsbesluit
 - 2009-03-25 verslag raad

17 februari 2010; Raadsbesluit SZ10.2139628

Achterliggende documenten:

- februari 2010; uitwerken Structuurontwerp tot Definitief Ontwerp en toekenning deelkrediet 0,8 miljoen euro.
 - SZ10.2139620 besluitnota college
 - SZ10.21.39628 raadsbesluit
 - 2010-02-17 besluitenlijst raadsvergadering

16 februari 2011; Raadsbesluit SZ11.2474538*Achterliggende documenten:*

- februari 2011; toekenning deekrediet van 51,8 miljoen euro o.b.v. Definitief Ontwerp
 - SZ10.2474518 besluitnota college
 - SZ11.2474358 raadsvoorstel
 - 2011-02-16 besluit raadsvergadering

26 september 2012; Raadsbesluit SZ12.3183759*Achterliggende documenten:*

- september 2012: toekenning resterend krediet van 11,4 miljoen euro.
 - SZ12.3183753 besluitnota college
 - SZ12.3183759 raadsvoorstel
 - 2012-09-26 besluit raadsvergadering

3. Tijdsplanning krediet

Het totale krediet dat op 25 maart 2009 door de raad is vastgesteld bedraagt 66 miljoen euro. Het krediet is in vier deekredieten beschikbaar gesteld. Het volume van de deekredieten was afhankelijk van het tempo waarin de bouw en inrichting van het gebouw vorderde.

In onderstaand overzicht geven wij een beeld van de door de raad beschikbaar gestelde kredieten en de periode waarin we deze kredieten dachten uit te geven. Daarnaast geven we per jaar de werkelijke bestedingen weer en het bedrag dat aan het eind van het jaar nog niet is benut.

Overzicht beschikbaar gesteld krediet en besteding*bedragen x € 1.000*

jaar	Raadsbesluit	Omschrijving	tijds-planning	krediet	cumulatief krediet	besteed	cumulatief besteed	restant
2009	25-03-2009	Vorbereiding structuurontwerp	2009-2013	2.000	2.000	0	0	2.000
2010	17-02-2010	Vorbereiding definitief ontwerp	2010-2013	800	2.800	1.861	1.861	939
2011	16-02-2011	Aankoop grond, bouw casco	2011-2013	51.800	54.600	14.129	15.990	38.610
2012	26-09-2012	Aankoop inbouwpakket etc.	2012-2013	11.400	66.000	25.886	41.876	24.124
2013					66.000	17.231	59.107	6.893
2014		Prognose			66.000	3.245	62.352	3.648

Voor 2014 is nog een bedrag geprognostiseerd en gereserveerd van 3,2 miljoen euro. In onderstaande tabel is de onderbouwing van deze kosten weergegeven:

Onderbouwing prognose 2014*bedragen x € 1.000*

Inbouwpakket kiosk	100
Openingskosten + open dagen	40
Verhuiskosten	20
Waterschapsbelasting	120
Nazorgwerkzaamheden + advieskosten	600
BTW afrekening	2.365
Totaal	3.245

4. Aanbestedingsprocedures

Ten behoeve van de realisatie van de bouw zijn de volgende aanbestedingsprocedures uitgevoerd:

- Europese aanbestedingsprocedure voor de architect (2009)
- Europese aanbestedingsprocedure voor de constructeur en de installatieadviseur (2009)
- Onderhandse aanbesteding voor de bouwfysisch adviseur (2009)
- Meervoudig onderhandse aanbesteding voor de interieurarchitect (2010)
- Europese aanbesteding voor de aannemer (2010-2011)
- Detachering projectmanagement (2011)

5. Moment van gereedkomen, ingebruikneming

Conform de overeenkomst 'realisatie casco' was het moment van gereedkomen (oplevering) vastgelegd op 1 juli 2013. Als gevolg het Verzoek tot Wijziging Inbouwpakket is deze datum van oplevering gewijzigd naar een opname-mijlpaal op 3 juli 2013. De nieuwe uiterste datum van oplevering (casco + inbouw) werd vervolgens vastgesteld op 1 november 2013.

Anders dan bij aanvang het project werd aangenomen is tijdens de projectperiode besloten dat, behalve onderdelen van de toenmalige dienst SOZAWE, ook andere onderdelen van de gemeentelijke organisatie in de nieuwbouw gehuisvest zouden worden.

De ingebruikname van het gebouw geschiedt in fasen. Op 2 december 2013 werd de 1^e fase afgesloten, de 2^e en 3^e fase worden in de loop van 2014 uitgevoerd en is afhankelijk van de voortgang van de gemeentelijke organisatieontwikkeling.

6. Totale kosten van het project

Zoals als eerder werd beschreven heeft de raad ten behoeve van de stichtingskosten van de nieuwbouw (kantoren en parkeergarage) feitelijk een krediet van 66 miljoen euro beschikbaar gesteld. In dit hoofdstuk geven wij een verantwoording van de besteding van het toegekende krediet.

Stichtingskosten en bestedingen

	Krediet conform Definitief Ontwerp	(bedragen x € 1.000)	
		Afwijkingen	Werkelijke bestedingen Realisatie
Grondkosten	4.910	-260	4.650
Bouwkosten	39.636	4.233	43.869
Inrichtingskosten	2.600	-2.600	
Bijkomende kosten	1.112	0	1.112
Honoraria architect en adviseurs	6.263	600	6.863
Financieringskosten	3.906	-903	3.003
Onvoorzien/loon-en prijsstijging	4.683	-4.683	0
Verhuis- en openingskosten	600	-110	490
Niet verrekenbare btw	2.365	0	2.365
Correctie i.v.m. lager beschikbaar gesteld krediet	-75	75	
Totaal	66.000	-3.648	62.352

6.1 Beschrijving

6.1.1 Afwijkingen tussen actueel krediet en realisatie

Bij raadsbesluit van 16 februari 2011 is de onderverdeling van het krediet vastgesteld op 66 miljoen euro incl. het niet verrekenbare deel van de BTW. Door het gerealiseerde aanbestedingsvoordeel van het casco gebouw, de lagere financieringskosten, een scherpe inkoop van het inbouwpakket en het organiseren van een sobere opening is uiteindelijk het totaal resultaat uitgekomen op circa 3,65 miljoen euro.

De post 'Onvoorzien' is verdeeld onder de posten 'Bouwkosten' en 'Honoraria'. De post 'Inrichtingskosten' is ondergebracht in de post 'Bouwkosten'.

6.1.2 Parkeergarage

De kosten van de parkeergarage Station Europapark (216 plaatsen) bedragen 8,1 miljoen euro en zijn ten laste gebracht van de grondexploitatie Europapark. In het hiervoor genoemde overzicht zijn de kosten overigens nog wel opgenomen.

De parkeergarage blijft na oplevering nog een jaar of twee/drie in de financiële omgeving van de grondexploitatie Europapark. Het feitelijk beheer ligt bij het parkeerbedrijf. Het financiële risico ligt gedurende de periode volledig bij de grondexploitatie Europapark. Deze periode is gekozen omdat dan de gebiedsontwikkeling rondom de nieuwbouw locatie Harm Buitenplein is afgerond. Na afronding van de gebiedsontwikkeling vindt overdracht plaats aan het parkeerbedrijf.

6.2 Meerjaren onderhoudsplan (MJOP)

Voor het casco (bouwkundig en gebouw gebonden installaties) is een meerjarig onderhoudscontract afgesloten met de aannemer. Het inbouwpakket maakt geen onderdeel uit van het contract en is daarom niet opgenomen in de onderhoudskosten zoals die in dit document zijn opgenomen. Het MJOP heeft een aantal doelen:

- maximale beschikbaarheid en voldoen aan minimaal gewenste onderhoudscondities;
- begroten en plannen van het meerjarig onderhoud;
- inzichtelijk maken welke activiteiten wanneer worden uitgevoerd.

Het onderhoudsplan beslaat een planhorizon van 40 jaar, onderverdeeld in twee periodes van 20 jaar. Voor de eerste 20 jaar is een contract gesloten met de aannemer. De totale kosten voor het onderhoud voor de periode 2014 – 2033 (20 jaar) zijn vastgesteld op circa 6 miljoen euro. Dit betekent dat gemiddeld 200 duizend euro per jaar moet worden toegevoegd aan de voorziening voor groot onderhoud.

Daarnaast hebben wijzigingen in de bouw, bijvoorbeeld door het gebruik van andere (kwalitatief betere) materialen en de aanleg van een glas / gevel-onderhoudsinstallatie, ook gevolgen voor het onderhoud. Hierdoor loopt de jaarlijkse dotatie aan de voorziening groot onderhoud op naar 302 duizend euro. Deze kosten worden gedekt binnen het exploitatiebudget.

De aannemer brengt voor een periode van 5 jaar een geactualiseerd MJOP uit. In deze actualisatie van het totale plan worden minimaal opgenomen:

- een overzicht van de voorgestelde wijzigingen in het onderhoudsplan;
- financiële en kwalitatieve gevolgen van de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het initiële MJOP dat de basis vormt van het onderhoudscontract.

Op basis van analyses van data uit de informatiesystemen, de periodieke conditiemetingen en eventueel hieruit volgende noodzakelijke herstelmaatregelen wordt het MJOP jaarlijks geactualiseerd. Het resultaat is een MJOP dat altijd up-to-date is.

Het MJOP is niet alleen een leidraad voor het uit te voeren onderhoud, maar ook een intern instrument om de kosten over de gehele contractperiode te kunnen beheersen. Grote onderhoudsinspanningen kunnen over meerdere jaren worden verdeeld.

Per jaar wordt op basis van het MJOP en alle overige beschikbare informatie een jaarplan gemaakt.

Hierin worden de volgende gegevens vastgelegd.:

- een overzicht van de uitgevoerde werkzaamheden in het afgelopen jaar;
- preventief- en groot onderhoudswerkzaamheden met de daarbij behorende kosten voor het komende uitvoeringsjaar op basis van het vijfjarenplan;
- de te verwachten planmatige onderhoudswerkzaamheden en revisies met bijbehorende uitgaven volgend uit het vijfjarenplan voor het komende uitvoeringsjaar;
- argumentatie voor eventuele afwijkingen ten opzichte van het vijfjarenplan;
- een tijdsplanning voor het komende uitvoeringsjaar.

7. Verschillenanalyse op onderdelen

Gedurende het gehele project, vanaf het moment dat het Structuurontwerp gereed was tot en met de overdracht van het gebouw door de aannemer aan de gemeente Groningen hebben zich geen kwantitatieve afwijkingen voorgedaan. De wijzigingen die zich hebben voorgedaan waren van kwalitatieve aard te weten:

- casco gebouw voorzien van mogelijkheid tot uitbreiding 5^e verdieping;
- realisatie gevel onderhoudsinstallaties buitengevels;
- realisatie gevel onderhoudsinstallaties atria en binnengevels;
- realisatie gebouw (met name inbouwpakket) afgestemd op organisatorische ontwikkelingen gemeentelijke organisatie.

8. Afwikkeling Verzoeken tot Wijziging, besteding van de post onvoorzien.

In dit hoofdstuk geven wij aan hoe wij met de hiervoor genoemde onderdelen zijn omgegaan.

8.1 Verzoeken tot Wijziging op het contract

Afspraken over de bouw van het casco liggen vast in het contract tussen gemeente Groningen als opdrachtgever en BAM Utiliteitsbouw als opdrachtnemer én de daarbij behorende bijlagen zoals de Vraagspecificaties en het daarvan onderdeel uitmakende Definitief Ontwerp van het casco.

Als de aannemer en/of opdrachtgever wil(len) afwijken van het afgesproken plan zoals vastgelegd in het contract, kunnen daar meer- of minderkosten mee gemoeid zijn. Dergelijke wijzigingen kunnen/konden alleen geëffectueerd worden middels een Verzoek tot Wijziging (VtW).

8.2 Besteding van de post onvoorzien

Is reeds in hoofdstuk 6.1 beschreven.

9. Handelwijze ten aanzien van onder- en overschrijdingen van kredieten, verschuivingen binnen het totale krediet

In dit hoofdstuk geven wij aan hoe wij met de hiervoor genoemde onderdelen zijn omgegaan.

Uitgangspunt is de begroting zoals die is vastgelegd in het raadsbesluit van 16 februari 2011. Zie hiervoor het overzicht 'Stichtingskosten en bestedingen' in Hoofdstuk 6.

Uitgangspunt bij de uitvoering van dit project is dat de budgetten zoals die zijn opgenomen in het overzicht in hoofdstuk 6 niet werden overschreden. Bewaking van dit uitgangspunt vond plaats door het projectmanagementbureau draaijer+partners en de deelprojectgroep 'Financiën'.

Over de actuele financiële stand van zaken vond periodiek overleg plaats waarbij afstemming plaats vond tussen deelbudgetten en aangegane verplichtingen. Eventueel dreigende overschrijdingen werden met de projectleider nieuwbouw overlegd, waarna maatregelen konden worden genomen dan wel voorstellen gedaan om de dreiging op te heffen.

Voorstellen voor verschuivingen binnen het krediet werden door de projectleider nieuwbouw tot 1 april 2012 voorgelegd aan de directie van SOZAWA. Als uitvloeisel van de herinrichting van de gemeentelijke diensten is de besluitvorming in april 2012 overgedragen aan de Stuurgroep nieuwbouw Harm Buitenplein. Bij omvangrijke verschuivingen (groter dan 0,5 miljoen euro) vond overleg plaats met de portefeuillehouder Financiën.

10. Fiscale aspecten (BTW verrekening)

De BTW op de investeringen nieuwbouw is grotendeels verrekenbaar met het BTW- compensatiefonds en met de aftrekbare BTW op de aangifte omzetbelasting.

Op 9 augustus 2010 is over dit onderwerp overleg gevoerd. Deelnemers aan dit overleg waren de Belastingdienst, het belastingadviesbureau Caraad en vertegenwoordigers van de dienst SOZAWA. Dit overleg heeft geleid tot een voorstel aan de Belastingdienst. Het voorstel houdt in dat de dienst SOZAWA tot het moment van oplevering van het gebouw 38% van de in rekening gebrachte BTW kan verrekenen met het BTW- compensatiefonds. De overige 62% kan worden verrekend met de aftrekbare

BTW op de aangifte omzetbelasting.

Op 24 augustus 2010 heeft de Belastingdienst schriftelijk bevestigd met het voorstel akkoord te gaan. Deze bevestiging is gedaan onder voorbehoud dat ten tijde van de eerste ingebruikneming van het gebouw er een definitieve verdeling wordt gemaakt op basis van de dan aanwezige feiten en bestemming van ruimten.

De afrekening met de belastingdienst zal in de loop van 2014 plaatsvinden. Vooralsnog hebben we binnen het krediet hiervoor een reservering opgenomen van ruim 2,3 miljoen euro.

Bijlage

Overzicht van raadsvoorstellen en verstrekte informatie door het College van Burgemeester en Wethouders aan de gemeenteraad

2009

- 21 januari 2009 – BD09.1796630; Collegebrief: Antwoorden op door raadscommissie Werk en Inkomen aan experts gestelde vragen
- 29 januari 2009 – Expertmeeting raadscommissie Werk en Inkomen
- 12 februari 2009 – SZ09.1811490: Raadsvoorstel: instemming nieuwbouw, etcetera. *Dit voorstel is ingetrokken en vervangen door raadsvoorstel SZ09.1853250 van 20 maart 2009.*
- 4 maart 2009 – SZ09.1845522: Collegebrief: toelichting op collegebrief aan Ocean Capital om niet in te gaan op verbouwen Zwarte Doos.
- 20 maart 2009 – SZ09.1853254: Collegebrief: Toelichting voorkeur Europapark
- 20 maart 2009 – SZ09.1853250: Raadsvoorstel: Instemming nieuwbouw; vaststellen investeringsbedrag; dekkingsvoorstel; deekrediet toekennen van € 2 miljoen van het totaalbedrag van € 66 miljoen
- 14 april 2009 – SZ 09.1891330: Collegebrief: Stand van zaken Europese aanbestedingsprocedure architect nieuwbouw dienst SOZAWE
- 15 mei 2009 – DI 09.1893733: Collegebrief: Initiatiefvoorstel SP; sociale aspecten bij grotere aanbestedingen en inkoopcontracten
- 25 juni 2009 – SZ 09.1940393: Collegebrief: Overzicht planning en sleutelmomenten en diverse voorstellen voor verdere info aan de raad
- 8 oktober 2009 – 'voorinformatie' m.b.t. structuurontwerp Meyer en Van Schooten Architecten:
 - een viertal afbeeldingen van het ontwerp voor de nieuwbouw SOZAWE.
 - het persbericht waarin de architect bekend wordt gemaakt.
 - de collegenota van dinsdag 15 september 2009 waarin de gang van zaken rondom de architectkeuze wordt toegelicht. Opgelet: deze nota vormt geen onderdeel van de perspresentatie van vanmiddag, maar is toegevoegd als leidraad voor u.
 - de persuitnodiging voor de bijeenkomst van vanmiddag, 15.00 uur, oude raadzaal, Stadhuis.
- 27 oktober 2009 – handouts bij extra raadscommissievergadering inzake Nieuwbouw SOZAWE (periode 25 maart 2009 – nu) en presentatie door Roberto Meyer

2010

- 2010-02-17 – instemmen Structuurontwerp, toekennen deekrediet van € 0,8 miljoen van het totaalbedrag van € 66 miljoen
 - SZ 10.2139628: raadsvoorstel inzake Structuurontwerp
 - BD 10.2179229: collegebrief op raadsvoorstel Structuurontwerp (dd 2010-02-16)
- 2010-11-24 – Dekking kosten nieuwbouw SOZAWE opgenomen in Voortgangsrapportage 2010-II

2011

- 2011-02-16 – Toekenning deelkrediet van € 51,8 miljoen van het totaalbedrag van € 66 miljoen a.d.h.v. Definitief Ontwerp
 - SZ 10.2474358 raadsvoorstel inzake Definitief Ontwerp nieuwbouw SOZawe
- 2011-04-04 Collegebrief inzake
 - SZ 11.2564426 Vaststelling 'Fasedocument Definitief Ontwerp Nieuwbouw SOZawe'
- 2011-04-27 Collegebrief inzake
 - SZ 11.2593079 Gunning bouw casco en meerjarig onderhoud nieuwbouw SOZawe
- 2011-06-01 Collegebrief inzake
 - SZ 11.2629192 Bezuinigingen UWV in relatie tot nieuwbouw SOZawe

2012

- 2012-09-26 – Toekenning resterend krediet van € 11,4 miljoen t.b.v. inkoop inbouwpakket e.d.
 - SZ 12. SZ12.3183759 raadsvoorstel inzake toekenning resterend krediet

2013

- 2013-03-13 bezoek Raadscommissie Werk & Inkomen aan nieuwbouwproject
- 2013-04-17 bezoek wethouder Seton aan nieuwbouwproject
- 2013-12-02 ingebruikname nieuwbouw door gemeentesecretaris M. Ruijs