

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: SZ 09.1811490

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Toekomstige huisvesting dienst SOZAWE

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding en samenvatting

Onze ambitie is de dienst Sociale Zaken en Werk dé publieke dienstverlener te laten zijn op het gebied van werk, inburgering, zorg en inkomen in de gemeente Groningen. Om deze ambitie te realiseren wil 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 huidige centrale locatie van de dienst SOZAWE aan de Eendrachtskade in Groningen is ongeschikt¹ om de dienstverlening aan klanten van het Werkplein - een samenwerkingsverband tussen UWV-WERKbedrijf² en de dienst SOZAWE - op adequate wijze uit te voeren.

Aansluiten bij ontwikkelingen

Bij het zoeken naar een locatie voor nieuwe huisvesting is ons 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 ons 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

¹ De beperkingen van de huidige locatie en de slechte staat van het gebouw en installaties zijn in eerdere rapporten en nota's uitvoerig beschreven.

² Per 1 januari 2009 is de Centrale Organisatie Werk en Inkomen (CWI) gefuseerd met het UWV. Het voormalige CWI gaat verder onder de naam UWV-WERKbedrijf.

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’³ snel(ler) in contact komen met medewerkers van bijvoorbeeld onderwijsinstellingen, uitzendbureaus, re-integratiebedrijven, hulpverlenings-instellingen 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 ons 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.

Vorig jaar hebben wij antwoord gegeven op uw vragen over de grootte van het gebouw, de ligging en de bereikbaarheid daarvan en het concept Programma van Eisen. Vooral de locatie van de nieuwe huisvesting van de dienst SOZawe was daarbij voor uw raad van groot belang.

De expertmeeting op 29 januari 2009 gaf in zoverre duidelijkheid dat de eigenaar aangaf het pand aan de Eendrachtskade niet te willen verkopen maar alleen ten behoeve van verhuur te willen renoveren.

Door de intensieve discussie over de locatie is de gebruikelijke volgorde in de voorbereiding van een dergelijk project enigszins op de achtergrond geraakt. Die lijn pakken we nu weer op.

Het Programma van Eisen is samen met de ketenpartners opgesteld. De selectieprocedure voor de ontwerpende partijen is gestart en wordt begin oktober 2009 afgerond. Daarna gaan we aan de slag met het maken van het structuurontwerp, ook wel schetsontwerp genoemd.

Bij die concretisering werken we ook de punten uit die uw raad in de gevoerde discussies heeft genoemd:

³ De naam ‘Marktplaats’ is nog een werktitel.

- de footprint van het gebouw; wat dient buiten de Marktplaats nog meer op de begane grond gesitueerd te zijn;
- de sportfaciliteit; zowel qua kosten als qua alternatieven in de directe omgeving;
- de omvang van de restaurantvoorziening en vergaderfaciliteiten;
- het vanuit kostenoverwegingen bekeken optimum tussen bruto en netto m²;
- de omvang van de parkeervoorziening.

Een en ander betekent dat we ‘slechts’ kunnen volstaan met een indicatie van de kosten en de dekking daarvan. Dat heeft vooral te maken met de nadere detaillering van het concept Programma van Eisen in het structuurontwerp, maar ook met de thema’s die we hiervoor hebben genoemd en tenslotte met de ontwikkeling van de prijzen in de bouwsector.

Ten behoeve van het traject tot aan het structuurontwerp van een architect vragen wij u een krediet van 2,0 miljoen euro beschikbaar te stellen.

De bandbreedte van de kosten ligt tussen de 74 en 78 miljoen euro, voor zover we dit op basis van opgave van externe deskundigen nu kunnen voorzien. Dit betekent globaal 6 miljoen euro aan rente en afschrijving.

Als dekking voor de investeringskosten noemen we:

- de structureel vrijvallende middelen van de huidige huisvesting ad 2,0 miljoen euro; met dit bedrag beschikken we over een investeringsruimte van circa 28 miljoen euro;
- de extra verwachte inkomsten uit verhuur aan het UWV-WERKbedrijf en enkele externe huurders ad 0,15 miljoen euro; met dit bedrag beschikken we over een investeringsruimte van circa 2 miljoen euro;
- de door u bij de begroting 2009 incidenteel gereserveerde 5 miljoen euro voor de nieuwbouw van de dienst SOZAWE;
- het in de meerjarenraming opgenomen bedrag van 10 miljoen euro voor de jaren 2010 en 2011 in verband met een verwacht positief resultaat op het Inkomensdeel van de WWB;
hierbij tekenen wij overigens aan dat deze dekking als gevolg van de gewijzigde economische vooruitzichten onzeker geworden is;
- de in de meerjarenraming voor 2012 opgenomen structureel nieuwe beleidsmiddelen ad 2,3 miljoen euro; met dit bedrag beschikken we over een investeringsruimte van circa 32 miljoen euro.

Met de hiervoor genoemde dekkingsmiddelen komt de totale investeringsruimte uit op circa 77 miljoen euro.

Uiterlijk bij de presentatie van het structuurontwerp in januari 2010 bieden wij uw raad een sluitend dekkingsplan aan. Mocht dan blijken dat genoemde dekkingsmiddelen niet toereikend zijn of dat genoemd positief resultaat op het Inkomensdeel van de WWB niet gerealiseerd kan worden, doen wij u suggesties op welke wijze wij een sluitende financiering van de stichtingskosten kunnen realiseren. Daarbij zal ook een eventuele versoering van het concept Programma van Eisen betrokken worden.

Hierna lichten wij onze overwegingen nader toe.

1. TOEKOMSTIGE LOCATIE

1.1. Terugblik⁴

Het huisvestingsdossier voor SOZAWE is in 2001 van start gegaan met het onderzoek door Ingenieursbureau Het Noorden. In dit onderzoek is vastgesteld dat de kwaliteit van de huisvesting van de dienst SOZAWE in het pand aan de Eendrachtskade van dien aard was/is dat geadviseerd is naar andere huisvesting uit te kijken. Omdat de huidige huurovereenkomst met de Ierse eigenaar op 1 september 2011 afloopt, zijn in opdracht van ons college sindsdien verschillende (locatie-) onderzoeken uitgevoerd en mogelijkheden van bestaande gebouwen verkend.

In februari 2008 zijn wij tot de conclusie gekomen dat de locatie Europapark de meest geëigende locatie voor de toekomstige nieuwbouw voor de dienst SOZAWE is. Op 5 maart 2008 hebben wij uw raad tijdens de vergadering van de raadscommissie Werk en Inkomen mondeling geïnformeerd over deze keuze. Wij hebben u toen geïnformeerd over het feit dat de beoogde locatie bij het station nog niet ons eigendom is. Dat is formeel nu ook nog zo maar wij streven ernaar dat dit in het najaar wel het geval is.

Vragen vanuit de raad hebben geleid tot een nader onderzoek naar de locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg in augustus 2008. Op 30 september 2008 hebben wij het onderzoeksrapport met een schriftelijke toelichting daarop aan uw raad gezonden.

Begin oktober 2008 ontvangen wij een aanbod van de verhuurder (EPOC) van het pand aan de Eendrachtskade om een concurrerende turnkey-aanbieding uit te brengen voor het scenario 'volledige nieuwbouw op de locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg'. In november 2008 blijkt EPOC dit aanbod niet te kunnen nakomen, en biedt aan het gebouw te renoveren en daarna aan de gemeente te verhuren of te verkopen; beide opties zijn mogelijk. De kosten van deze investering worden op 60-65 miljoen euro geraamd. Het aanbod bevat veel onduidelijkheden over wat precies in deze prijs is inbegrepen en wat de consequenties zijn voor het concept Programma van Eisen. Op 21 november 2008 bent u hierover schriftelijk geïnformeerd.

Op 3 december 2008 heeft u verzocht om aanvullende informatie betreffende de locaties Eendrachtskade/Paterswoldseweg en Europapark. Deze informatie is door een aantal (externe) deskundigen schriftelijk verstrekt ten behoeve van de door u op 29 januari 2009 georganiseerde expertmeeting.

De belangrijkste uitkomst van deze expertmeeting is dat de eigenaar tijdens de expertmeeting geheel onverwachts meedeelt dat het pand aan de Eendrachtskade niet te koop is. De voorkeur van de eigenaar gaat uit naar de verhuur van een gerenoveerd

⁴ Voor meer achtergrondinformatie verwijzen wij naar [bijlage 1](#) met een overzicht van de door ons college aan uw raad verstrekte informatie.

gebouw.

Echter, in een op 3 februari 2009 ontvangen brief stelt de eigenaar voor “een verkoopvoorstel aan te bieden gebaseerd op een gerenoveerd object en een vaste prijs”. De eigenaar ‘denkt’ dat hiermee een bedrag gemoeid is van 66 – 67 miljoen euro. Een en ander overigens onder voorbehoud van de uitkomsten van een nader onderzoek. Hiermee herhaalt hij in feite het aanbod dat namens hem op 4 november 2008 door EPOC is ingediend. Toen en nu is dit voorstel niet gespecificeerd.

Het aanbod van de eigenaar maakt geen gewag van het VWA-gebouw dat onontbeerlijk is om voldoende ruimte te creëren voor de huisvesting van de dienst SOZawe.

Om een vergelijking te kunnen maken met de kosten van nieuwbouw op het Europapark moet het bedrag van 66 tot 67 miljoen euro verhoogd worden met in ieder geval de extra kosten van de tijdelijke huisvesting gedurende de renovatie, de kosten van twee verhuizingen en de inrichtingskosten. (In de stichtingskosten voor de locatie Europapark zijn de verhuis- en inrichtingskosten meegenomen.) Verder is onduidelijk of ook de extra duurzaamheidsinvesteringen die in de nieuwbouw begrepen zitten, meegeteld zijn (1,26 miljoen).

Het bureau voor bouwmanagement draaijer +partners schat al deze (extra) kosten op 12,45 miljoen euro. Mogelijk dat hierbij ook nog de kosten voor aankoop en verbouw van het VWA-pand bijgeteld moeten worden.

In dit licht blijft de conclusie die draaijer + partners in het rapport van 3 september 2008 trekt, overeind: nieuw bouwen op het Europapark is goedkoper dan renoveren van de Zwarte Doos en het VWA-gebouw.

Samen met de andere aan de locatie Eendrachtstkade klevende nadelen vinden wij de nieuwe aanbieding van de eigenaar voor de huidige locatie geen serieus alternatief.

1.2. Conclusies

Op basis van alle relevante feiten heeft ons college de volgende conclusies getrokken:

- bouwen in eigen beheer is financieel aantrekkelijker dan langjarig (40 jaar) huren;
- er is geen andere bestaande locatie van de vereiste omvang in het stadscentrum dan wel in de buurt daarvan beschikbaar;
- er is geen nieuwbouwlocatie van de vereiste omvang in het stadscentrum dan wel in de buurt daarvan beschikbaar;
- nieuwbouw op de locatie Europapark sluit aan bij het door uw raad vastgestelde kantorenbeleid en het door u bijgestelde beleidskader voor de ‘compacte stad’;
- nieuwbouw biedt ruimte voor het realiseren van de geformuleerde ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de huisvesting van SOZawe inclusief een Marktplaats voor brede, integrale dienstverlening;
- nieuwbouw op de locatie Europapark is goedkoper dan ontwikkeling/ nieuwbouw van de locatie Eendrachtstkade/Paterswoldseweg;
- door de koppeling van de nieuwbouw op het Europapark aan de bouw van woningen in dat gebied ontstaat de mogelijkheid om CO₂-neutraal te verwarmen en te koelen; daarmee zijn de duurzaamheidsambities van onze gemeente op de locatie Europapark beter te realiseren dan op de locatie Eendrachtstkade-/Paterswoldseweg;
- het Werkplein Groningen zal een sterke regionale functie krijgen door de (voorgenomen) sluiting van de Werkpleinen in Winsum, Roden, Winschoten en

Hoogezand en door de landelijke opdracht aan UWV-WERKbedrijf om de arbeidsre-integratie van mensen met een WIA- of Wajong-uitkering in de nabije toekomst ook via de Werkpleinen te laten lopen;

- de dienst SOZawe krijgt op de locatie Europapark een prominente plek aan het stationsplein waar in 2011 een definitief station geopend wordt waardoor het gebouw ook voor inwoners uit de regio goed bereikbaar is;
- de locatie op het Europapark is goed te ontsluiten en goed bereikbaar met de fiets, openbaar vervoer en per auto;
- op het moment dat de nieuwbouw voor SOZawe gereed is, zijn er meerdere kantoren gevestigd en zijn er diverse opleidingen met veel studenten nabij het stadion Euroborg te vinden; verder zijn er dan woningen, winkels en een bioscoop gevestigd en is er veel beweging in het gebied;
- in het geval gekozen zou worden voor het scenario strippen/nieuwbouw op de locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg levert de investering een suboptimaal gebouw op;
- kiezen voor de locatie Europapark betekent dat er slechts één verhuizing nodig is; bij een keuze voor de Eendrachtskade/Paterswoldseweg betekent dit dat de dienst SOZawe twee keer moet verhuizen en bovendien gedurende een periode over meerdere gebouwen verspreid moet worden (met alle kosten en risico's voor de bedrijfsvoering van dien);
- de Raad van Bestuur van het CWI heeft mede namens het UWV schriftelijk en mondeling laten weten te kiezen voor nieuwbouw op de locatie Europapark en niet akkoord te gaan met tijdelijke herhuisvesting van haar medewerkers;
- de Cliëntenraad van de dienst SOZawe heeft op 27 november 2008 schriftelijk laten weten dat zij met nieuwbouw op de locatie Europapark 'zeer wel kunnen leven';
- de informatie die verkregen is tijdens de expertmeeting op 29 januari 2009 en de daarna op 3 februari 2009 van de eigenaar ontvangen brief geeft ons geen enkele aanleiding onze keuze voor nieuwbouw op het toekomstige stationsplein op het Europapark te heroverwegen.

Zowel bij de bespreking van onze brief van 21 november 2008 in de raadscommissie Werk en Inkomen als voorafgaand aan de expertmeeting van 29 januari 2009, is gevraagd in hoeverre het concept Programma van Eisen bepalend geweest is voor de locatiekeuze.

Het afwegingsproces op basis waarvan gekozen is voor de locatie Europapark is beschreven in de locatieonderzoeken van juli 2006, september 2007, februari 2008 en september 2008, en tussentijds beoordeeld in de review van het najaar van 2007. De redenen waarom de verschillende potentiële locaties zijn afgefallen, zijn vooral planologisch en verkeerskundig van aard en hebben te maken met de ontsluiting van de locatie en het tijdstip van beschikbaarheid. Het concept Programma van Eisen, en met name de wens om een Marktplaats op de begane grond te realiseren is in het afwegingsproces niet van doorslaggevende aard geweest.

1.3. Toekomst locatie Eendrachtskade

Voor ons college is langdurige leegstand van het vrijkomende pand aan de Eendrachtskade onacceptabel. Verloedering op deze prominente plek, vlak bij de binnenstad, moet voorkomen worden. De verhuizing van de dienst SOZawe is voorzien

in het najaar van 2013. De komende tijd zullen wij ons tot het uiterste inspannen om, samen met de eigenaar en met partners als de woningcorporaties, aansluitend voor een passende invulling te zorgen. Onze inzet zal daarbij in eerste instantie gericht zijn op het vinden van een werkgelegenheid aantrekkende functie. Blijkt dat niet te realiseren, dan denken we aan gebruik van het pand voor jongerenhuisvesting.

2. PROGRAMMA VAN EISEN

Vanwege de noodzaak van andere huisvesting voor de dienst SOZawe en het aflopen van de huurovereenkomst in 2011 heeft draaijer+partners in 2007 een ruimtelijk en technisch Programma van Eisen opgesteld. Dit concept Programma van Eisen gaat uit van een gebouw van circa 18.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) en een footprint van circa 4.500 m² bvo.

Wij hebben het Projectdossier Nieuwbouw SOZawe, met daarin het concept ruimtelijk en technisch Programma van Eisen, in maart 2008 voor uw raad ter inzage gelegd.

2.1. Duurzaamheid

De nieuwbouw van SOZawe dient een voorbeeldfunctie te vervullen voor duurzaam bouwen. Daarom is binnen het concept Programma van Eisen een belangrijke plaats ingeruimd voor de duurzaamheidsambities van onze gemeente.

Deze ambities zijn in het concept Programma van Eisen (hoofdstuk Duurzaamheid) vertaald naar concrete aandachtspunten en mogelijk te nemen maatregelen.

Uit onderzoek blijkt dat de investering in maatregelen die passen binnen het energieconcept 'energiezuinig' zich binnen 25 jaar terugverdienen. Het concept energiezuinig gaat uit van meer dan een halvering van de huidige energieprestatie-eisen (uit het Bouwbesluit) van een kantoorpand. Overeenkomstig onze duurzaamheidsambities levert dit concept ons een CO₂-neutraal gebouw op.

Gezien de gekozen technische uitgangspunten kan ook de nabije omgeving van de nieuwbouw van SOZawe, zoals woningbouw, aangesloten worden op de installatie (warmte/koudeopslag) van het gebouw. Hiermee kan ook de nabij gelegen woningbouw CO₂-neutraal voorzien worden van warmte en koeling.

Bij een CO₂-neutraal gebouw wordt uitsluitend energie gekocht uit duurzame bronnen (zoals windmolens). Terwijl bij een energieneutraal gebouw zelf wordt voorzien in de benodigde energie (door opwekking binnen en/of in de omgeving van het gebouw). De energieconcepten 'energieneutraal' en 'energieleverend' kunnen op dit moment technisch gezien niet op of binnen het gebouw zelf gerealiseerd worden. Zo zou op het dak bijvoorbeeld onvoldoende ruimte zijn om het benodigde aantal zonnepanelen te plaatsen. Bovendien zijn de daarvoor benodigde investeringskosten niet binnen 30 jaar in de exploitatie terug te verdienen.

2.2. Stichtingskosten

Om een indicatie te krijgen van de hoogte van de stichtingskosten van eventuele nieuwbouw heeft draaijer+partners in september 2007 een berekening opgesteld. Aangezien er op dat moment nog geen besluit genomen was met betrekking tot de locatie voor de toekomstige huisvesting van SOZawe, heeft draaijer+partners het concept Programma van Eisen van september 2007 en de nieuwbouwlocatie Europapark

als uitgangspunten van hun berekeningen genomen. Voor zover er op dat moment nog concrete informatie ontbrak, heeft men gebruik gemaakt van kengetallen.

De tot op heden genoemde bedragen moeten dan ook gezien worden als schattingen.

De definitieve kosten worden onder meer bepaald door het uiteindelijke ontwerp, de resultaten van de aanbesteding en de werkelijke bouwkosten.

De stichtingskosten voor nieuwbouw inclusief een parkeervoorziening ten behoeve van medewerkers en bezoekers van de dienst SOZAWE en het UWV-WERKbedrijf werden door draaijer+partners in september 2007 op circa 74 miljoen euro geraamd. Daarbij werd er van uitgegaan dat de nieuwe huisvesting medio 2011 zou kunnen worden betrokken.

Echter, in het kader van het reeds eerder genoemde ‘Nader onderzoek naar de locatie Eendrachtskade/ Paterswoldseweg’ is de raming uit september 2007 door draaijer+partners geactualiseerd naar circa 78 miljoen euro. Daarbij wordt er van uitgegaan dat de nieuwbouw in het najaar van 2013 kan worden opgeleverd.

2.3. Parkeervoorziening

De parkeerbehoefte ten behoeve van medewerkers en bezoekers van SOZAWE en het UWV- WERKbedrijf wordt tussen de 80-100 parkeerplaatsen geschat. We gaan er van uit dat de parkeerbehoefte van klanten gering zal zijn. Het parkeren van auto's en fietsen van medewerkers wordt onder het gebouw en beneden het maaiveldniveau voorzien.

Op basis van de door uw raad vastgestelde Nota Parkeernormen horen er circa 360 parkeerplaatsen bij een kantoorontwikkeling van 18.000 m² bvo. De parkeernormen hebben als uitgangspunt dat elk bouwplan in zijn eigen parkeerbehoefte voorziet zodat het parkeren niet wordt afgewenteld op de openbare ruimte. Wel kan ons college volgens de Nota Parkeernormen gemotiveerd vrijstelling verlenen door een lagere parkeernorm toe te staan.

In genoemde nota staat specifiek genoemd dat voor onder andere het Europapark een lagere parkeernorm kan worden gehanteerd.

Achtergrond hierbij is dat deze locatie (na de realisatie van het station Europapark) goed bereikbaar is met het openbaar vervoer vanuit de stad en de regio. Ook is er sprake van een goede fietsbereikbaarheid. Gezien deze feiten is op voorhand uitgegaan van een door ons college te verlenen vrijstelling van de geldende parkeernorm. In het Europapark wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats/100m² bvo. Dit betekent dat er bij de nieuwbouw voor de dienst SOZAWE circa 220 parkeer-plaatsen kunnen worden aangelegd. Wij zullen daarbij als randvoorwaarde aangeven dat wel moet worden voorzien in goede fietsenstalling voor publiek en personeel.

Bij de uitwerking van het concept Programma van Eisen tot een structuurontwerp laten wij ook verder onderzoeken of, en zo ja op welke wijze, de ca 100-120 ‘boventallige’ parkeerplaatsen door het gemeentelijk parkeerbedrijf rendabel te exploiteren zijn. Deze aanpak is in lijn met de aanbevelingen van de Rekenkamercommissie in het rapport ‘Meten is weten’ (juni 2008).

In afwachting van ondermeer de uitkomsten van dit onderzoek zijn wij genoodzaakt bij de raming van de stichtingskosten een bandbreedte te hanteren. Als de parkeer-voorziening op rendabele wijze ook een publieke functie kan krijgen, zal dit leiden tot een verlaging van de stichtingskosten in de orde van enkele miljoenen euro's. Uiterlijk met de presentatie van het structuurontwerp komen wij bij u hierop terug.

2.4. Externe review

Op ons verzoek heeft ABC Management Groep in het najaar 2007 een review naar het concept Programma van Eisen uitgevoerd. De onderzoekers concluderen dat het functioneel en ruimtelijk programma goed, helder en volledig geformuleerd is. In het rapport noemen zij een aantal besparingsuggesties en maken zij een aantal opmerkingen die betrekking hebben op het investeringsvolume.

Ons college heeft uw opmerkingen over het concept Programma van Eisen goed verstaan. Zo zullen wij met name uw opmerkingen over het benodigde aantal m² van de verschillende functies en een eventuele sportfaciliteit in het gebouw betrekken bij het door de geselecteerde architect te maken structuurontwerp.

Dit structuurontwerp bevat onder andere de volgende elementen:

- gebouw concept
- gevelimpressie
- vlekkenplan met globale indeling van functies
- nadere uitwerking van de geraamde stichtingskosten.

Het structuurontwerp kan begin 2010 door de architect aan uw raad gepresenteerd worden. Uw raad wordt op dat moment inzicht geboden in de wijze waarop uw opmerkingen en die van ABC Management Groep in het structuurontwerp zijn verwerkt. Omdat op basis van het structuurontwerp een betrouwbare raming van de stichtingskosten wordt gegeven, kan uw raad op dat moment aangeven of u met het structuurontwerp en de daarop gebaseerde stichtingskosten kan instemmen. Wij stellen uw raad voor op dat moment ook het ruimtelijk en technisch Programma van Eisen definitief vast te stellen.

2.5. Kredietverlening

In het kader van de Veranderagenda heeft uw raad op 17 december 2008 besloten tot een nieuwe werkwijze bij de beoordeling van (grootschalige) projecten. Door deze werkwijze is uw raad beter in staat sturing aan te brengen aan de voorkant van te starten projecten en de voortgang en resultaten van de projecten te beoordelen. Hierbij aansluitend stellen wij uw raad voor de kredietverlening voor de nieuwbouw voor de dienst SOZAWE toe te kennen in de vorm van deelenkredieten.

Teneinde het huisvestingstraject tot aan het structuurontwerp te realiseren, stellen wij uw raad voor een deelenkrediet van 2,0 miljoen euro beschikbaar te stellen.

3. DEKKINGSVOORSTEL

De totale lasten voor rente en afschrijving bedragen circa 6 miljoen euro. Dit bedrag is gebaseerd op een tweetal afschrijvingsmethodieken namelijk de lineaire en de annuïtaire methode.

3.1. Lineaire methode

Ten behoeve van de afschrijving hanteren we de binnen de gemeente Groningen gebruikelijke lineaire methode. Hierbij bestaat de afschrijving uit een jaarlijks gelijkblijvend bedrag, dat wil zeggen een vast percentage van het aanschafbedrag. De boekwaarde zal hierdoor jaarlijks met een gelijkblijvend bedrag dalen. De rentelasten, gebaseerd op een bepaald percentage van de resterende boekwaarde, zullen daarom jaarlijks verminderen. De jaarlijkse kapitaallasten (afschrijving + rente) dalen in dit systeem. Voordeel daarvan is dat de totale structurele lasten over een periode van 40 jaar het laagst zijn. Nadeel is dat de kosten in het begin hoog zijn. Deze afschrijvingsmethode passen wij toe op de totale investering, exclusief de parkeervoorziening. Voor wat betreft de afschrijving hanteren wij voor het gebouw een termijn van 40 jaar, voor technische installaties is dat 15 jaar en voor inrichting is de termijn 8 jaar.

3.2. Annuïtaire methode

Ter vergelijking: bij de annuïtaire methode vormt de som van de afschrijving en rente een jaarlijks gelijkblijvend bedrag. Kenmerkend voor deze methode is dat de rente in het begin van de afschrijvingsperiode een groter deel uitmaakt van de jaarlijks gelijkblijvende kapitaallasten dan de afschrijving. Aan het einde van de afschrijvingsperiode is dat beeld omgekeerd; de afschrijvingen vormen dan een groter gedeelte van het geheel dan de rente.

In een annuïtair systeem zal de boekwaarde in eerste instantie slechts gering dalen in vergelijking met de lineaire methode. Deze relatieve achterstand wordt echter in het tweede deel van de afschrijvingsperiode weer ingelopen.

Voordeel ten opzichte van de lineaire methode is een stabiele kapitaallast (rente en afschrijving) voor de gemeente. Nadeel is dat de totale structurele lasten hoger zijn dan bij de lineaire methode.

Deze afschrijvingsmethode passen wij toe op de parkeervoorziening omdat tegenover de investering inkomsten staan. Ook hier hanteren wij een afschrijvingstermijn van 40 jaar.

4. VERVOLG

Als uw raad instemt met de locatiekeuze van ons college en het betreffende dekkingsvoorstel goedkeurt, is dat het begin van de volgende fase in de totstandkoming van de nieuwe huisvesting voor de dienst SOZAWE. Wij willen uw raad nauw bij de volgende fasen van de nieuwbouw betrekken. Om die reden zullen wij u regelmatig over de voortgang informeren. De belangrijkste mijlpalen zien er als volgt uit.

<i>Onderwerp</i>	<i>Planning</i>
Vaststelling Projectdossier (exclusief Ruimtelijk + Technisch Programma van Eisen) en inrichting Projectorganisatie door directie SOZAWE	voorjaar 2009
Besluitvorming over voordracht selectiecommissie architect door college van B&W. Gemeenteraad wordt mondeling geïnformeerd.	zomer 2009
Besluitvorming over Structuurontwerp en vaststellen Ruimtelijk + Technisch Programma van Eisen door gemeenteraad.	begin 2010
Besluitvorming over uitwerking Structuurontwerp in een Definitief Ontwerp, exploitatiecopzet en toekenning vervolgkrediet door gemeenteraad.	zomer 2010
Start bouw	zomer 2011
Oplevering en inhuizing	najaar 2013

Tabel 2. Concept planning nieuwbouw SOZAWE

Tot slot

Met nieuwbouw voor de dienst SOZAWE op het Europapark geven we als gemeente Groningen niet alleen optimaal invulling aan onze ambities ten aanzien van de dienstverlening aan de burgers van onze stad, maar ook aan de doelstellingen met betrekking tot duurzaamheid en een energieneutraal 2025. Daarnaast nemen wij hiermee ook onze verantwoordelijkheid als goed werkgever om onze medewerkers te huisvesten in een adequaat en gezond gebouw.

Voorstel.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. in te stemmen met nieuwbouw voor de dienst Sociale Zaken en Werk op het toekomstige stationsplein op het Europapark;
- II. in te stemmen met een voorlopige indicatie van de investeringskosten ad 74-78 miljoen euro;
- III. het definitieve investeringsbedrag voor de nieuwbouw en de dekking daarvan aan de hand van het structuurontwerp in januari 2010 vast te stellen;
- IV. een deelkrediet beschikbaar te stellen van 2,0 miljoen euro voor het maken van een structuurontwerp voor de nieuwbouw en dit ontwerp na het gereedkomen aan de raad voor te leggen;
- V. de gemeentebegroting 2009 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris

J. Wallage

H. Bakker

Begrotingswijziging 2009

**Vorbereidingskrediet
Nieuwbouw SOZAWE**

Betrokken dienst(en)	SOZAWE, BSD
Naam voorstel	deelkrediet Structuurontwerp nieuwbouw SOZAWE
Besluitvorming (orgaan + datum + nummer)	B&W 12-2-2009 , Raad 25-3-2009
Incidenteel / Structureel	Incidenteel
Soort wijziging	Investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2009-2013

* € 1.000,00

Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
			0			0
			0			0
Nieuwbouw SOZAWE	2.000		-2.000			-2.000
			0			0
			0			0
Totalen begrotingswijziging	2.000	0	-2.000	0	0	-2.000

*Inhoudelijk toelichting op de
begrotingswijziging*

*Betreft het eerste deelkrediet
m.b.t. de nieuwbouw van
SOZAWE. Dit krediet is met
name bedoeld voor honoraria
van projectmanagement,
architect, constructeur, installatie
- en bouwfysisch adviseur en
overige adviseurs. De structurele
lasten worden opgenomen op
het moment van afschrijving, te
starten halverwege 2013.*

*Toelichting op formatie
(omschrijving + aantal + dekking)*

--