

Raadsvoorstel

Onderwerp **Verbouwing i.v.m. huisvesting Noordelijk Belastingkantoor in de Trompsingel**
Registratienr. 6190455 Steller/telnr. Henk Weggemans/ 60 52 Bijlagen 0

Classificatie

	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	T. Schroor / R. van der Schaaf	Raadscommissie
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input type="checkbox"/> Maand Jaar LTA nee: <input checked="" type="checkbox"/> Niet op LTA	

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 951.000,-- voor de verbouwing ten behoeve van de huisvesting van het Noordelijk Belastingkantoor;
- II. de structurele lasten van € 84.000,-- behorende bij de verbouwing te dekken uit de huuropbrengsten van het Noordelijk Belastingkantoor;
- III. akkoord te gaan met een afwijking van de afschrijvingstermijnen zoals gesteld in de Financiële Verordening Gemeente Groningen 2013 bijlage 1, zoals bedoeld in artikel 6 lid 4, en een afschrijvingstermijn van 10 jaar voor de investering ten behoeve van de verbouwing te hanteren;
- IV. de gemeentebegroting 2017 op programmaniveau dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Het Noordelijk Belastingkantoor wordt gehuisvest op de begane grond, 1^e en een deel van de 2^e etage van de locatie Trompsingel. Om dit in samenhang met het inrichtingsconcept Activiteit Gericht Werken te kunnen realiseren is een verbouwing en dus een investering nodig. De afspraak tussen de gemeente Groningen en de 3 waterschappen is dat de gemeente Groningen de verbouwing gaat voorfinancieren. Het Noordelijk Belastingkantoor betaalt dit door middel van een toeslag op de huur in termijnen terug. Deze termijnen hebben dezelfde looptijd als de huurovereenkomst (10 jaar).

Aanleiding en doel

Het Noordelijk Belastingkantoor is een samenwerking van verschillende partijen in een nieuwe organisatie. Voor die nieuwe organisatie is huisvesting gezocht en gevonden! Uitgangspunt van alle partijen daarbij is huisvesting van het Noordelijk Belastingkantoor in een pand van de gemeente Groningen. Daarmee kunnen de frictiekosten zo laag mogelijk blijven en wordt een structureel nadeel voor de gemeente Groningen voorkomen (rapport Berenschot).

De keuze voor de Trompsingel is eveneens gemaakt vanwege de aankomende outsourcing van I&A. Hierdoor ontstaat op termijn ruimte in het pand. In een later stadium loopt de verwachte groei van het Noordelijk Belastingkantoor en verdere outsourcing van I&A parallel met elkaar. Op deze manier wordt de ruimte die beschikbaar komt weer ingevuld.

Kader

Bedrijfsplan Noordelijk Belastingkantoor d.d. 13 april 2016
Raadsvoorstel oprichting GR d.d. 19 april 2017

Naast deze kaders is er tussen alle betrokken partijen meerdere malen overleg geweest om vraag en aanbod goed op elkaar af te stemmen. Met het aanbod is hier aan voldaan.

Argumenten en afwegingen

Voor de financiering van de verbouwing zijn een drietal opties besproken. Een eerste optie was dat het Noordelijk Belastingkantoor de verbouwing zelf zou gaan financieren. Maar omdat het Noordelijk Belastingkantoor (nog) niet over werkkapitaal beschikt was dat niet mogelijk. De tweede optie was financiering vanuit de 3 waterschappen. De benodigde doorlooptijd om daar tot besluitvorming te komen zou echter een onverantwoorde druk op de planning geven. Gezien de strakke planning met een opleverdatum van 1 november 2017 is de derde optie (= huidige voorstel) beste en zal het minste invloed op de planning hebben.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

-

Financiële consequenties

Huur Trompsingel

Het Noordelijk Belastingkantoor wordt gehuisvest in een pand van de gemeente Groningen (Trompsingel). Er wordt een huurovereenkomst afgesloten voor 10 jaar. De gemeente Groningen ontvangt hiervoor jaarlijks van het Noordelijk Belastingkantoor een (marktconform) bedrag van € 385.000,- (exclusief BTW) voor huur, servicekosten en facilitaire dienstverlening.

Wel is het noodzakelijk om de komende 3 jaar het aanliggende pand (het Tromphuis) bij te huren voor de huisvesting van eigen medewerkers. In verband met de outsourcing van ICT ontstaat er op termijn pas ruimte. De jaarlijkse huurkosten bedragen gemiddeld € 85.000,-. Per saldo bedraagt het "voordeel" € 300.000,-. Dit bedrag is ingezet om de desintegratie- en frictiekosten voor de gemeente Groningen te beperken door de vorming van het Noorderlijk Belastingkantoor. Dit uitgangspunt is verwerkt in het bedrijfsplan. In onderstaande tabel zijn de financiën samengevat.

	Opbrengst per jaar excl. btw
Huur Trompsingel	€ 241.000,-
Servicekosten	€ 74.000,-
Facilitaire dienstverlening	€ 70.000,-
Totaal	€ 385.000,-
Huurkosten Tromphuis	-€ 85.000,-
Saldo	€ 300.000,-

Verbouwing Trompsingel

In het jaarlijkse bedrag van € 385.000,-- is nog geen rekening gehouden met verbouwkosten. Op basis van de nadere invulling van het Programma van Eisen door het Noordelijk Belastingkantoor is een investering nodig van € 951.000,--. Uitgangspunt is dat de jaarlijkse kapitaalslasten worden verdisconteerd in de huurprijs. De opslag op de huurprijs is berekend op basis van een (reële) afschrijvingstermijn. Vervolgens is ervoor gekozen om de financiering via de gemeente Groningen te laten plaatsvinden. De afweging is elders in dit voorstel toegelicht.

In de financiële verordening van de gemeente Groningen is voor grote verbouwingen aan kernvastgoed geen afschrijvingstermijn is opgenomen. Voor de aankoop en nieuwbouw van kernvastgoed wordt een afschrijvingstermijn van 50 jaar gehanteerd. De resterende afschrijvingstermijn voor de Trompsingel bedraagt ruim 20 jaar. Als er een afschrijvingstermijn van 20 jaar wordt gehanteerd resteert er na 10 jaar (de huurtermijn) een forse boekwaarde (€ 475.000,--). Als het huurcontract na 10 jaar niet wordt verlengd is dit een risico voor de gemeente Groningen. Dat vinden wij niet wenselijk. De verbouwing vindt immers plaats als gevolg van de huurderswensen. Daarnaast schrijft de financiële verordening voor dat er een restwaarde wordt gehanteerd op kernvastgoed (25%).

Voorgesteld wordt een afschrijvingstermijn van 10 jaar te hanteren (gelijk aan de huurtermijn) en een restwaarde van 25%. De jaarlijkse kapitaalslasten (€ 84.000,--) zijn dan gedekt uit de huuropbrengsten van het NBK. De jaarlijkse opbrengst voor de gemeente Groningen bedraagt dan € 469.000,-- (€ 385.000,-- + € 84.000,--)

Na 10 jaar is er sprake van een restwaarde die aansluit bij de gemeentelijke systematiek. Aangezien er een korte afschrijvingstermijn wordt gehanteerd wordt u gevraagd akkoord te gaan met een afwijking van de afschrijvingstermijn zoals gesteld in de Financiële Verordening Gemeente Groningen 2013 bijlage 1, zoals bedoeld in artikel 6 lid 4.

Begrotingswijziging Investerings 2017

Verbouwing ivm huisvesting Noordelijk Belastingkantoor Trompsingel

Betrokken directie(s)	Vastgoedbedrijf
Naam voorstel	Verbouwing ivm huisvesting Noordelijk Belastingkantoor Trompsingel
Besluitvorming (orgaan + datum)	raad
Incidenteel / Structureel	I
Looptijd	2017-2018
Soort wijziging	Investering

Financiële begrotingswijziging

Bedragen x 1.000 euro

Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
14.1 Overhead en onderste organisatie	14. Overhead en ondersteuning organisatie	Vastgoedbedrijf	I	951		-951
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org onderd.>	I			0
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org onderd.>	I			0
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org onderd.>	I			0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				951	0	-951

Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging

Voor de verbouwing van de Trompsingel in verband met huisvesting Noordelijk Belastingkantoor is een investeringskrediet nodig van maximaal 951 duizend euro.

Begrotingswijziging 2017
Verbouwing ivm huisvesting Noordelijk Belastingkantoor in de Trompsingel

Betrokken directie(s) **Vastgoed**
 Naam voorstel **Verbouwing ivm huisvesting Noordelijk Belastingkantoor in de Trompsingel**
 Besluitvorming (orgaan + datum) **raad**
 Incidenteel / Structureel **S**
 Soort wijziging **Exploitatie**

Financiële begrotingswijziging			Bedragen x 1.000 euro						
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
14.1 Overhead en onderste organisatie	14. Overhead en ondersteuning organisatie	Vastgoedbedrijf	S	84	84	0			0
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org onderd.>	S			0			0
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org onderd.>	S			0			0
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org onderd.>	S			0			0
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org onderd.>	S			0			0
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org onderd.>	S			0			0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				84	84	0	0	0	0

Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging

De investering voor de huisvesting van het Noordelijk Belastingkantoor bedraagt € 985 duizend euro. De bijbehorende kapitaalslasten bedragen € 84.000 waarbij een afschrijvingstermijn van 10 jaar wordt gehanteerd rekening houdend met een restwaarde van 25%.

Overige consequenties

Hoewel de planning strak is, moet het in gezamenlijke inspanning lukken om de opleverdatum van 1 november 2017 te realiseren.

Vervolg

Nacalculatie op basis van werkelijke kosten na afronding van het project.

Lange Termijn Agenda

Dit voorstel is niet in de LTA opgenomen omdat in in het eerste Programma van Eisen en het aanbod de verbouwing niet was opgenomen. En er dus ook geen krediet benodigd zou zijn.

Met vriendelijke groet,
 burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
 Peter den Oudsten



de secretaris,
 Peter Teesink