

DAMSTERDIEP PARKEERGARAGE



De parkeergarage is op enkele afwerkingen aan de binnenzijde nagenoeg afgerond. We werken aan de inrichting van het plein.

De engineering van de staalconstructie van het kantoorgebouw van Nijestee was voor de aannemer lastiger dan geschat, waardoor tijd is verloren. Daarnaast heeft een meningverschil over de volledigheid en juistheid van de tekeningen geleid tot stillegging van het werk en heeft de vroeg ingetreden winter de aannemer dwars gezeten.

Ook vanwege andere technische details heeft de discussie tussen Nijestee en de aannemer ertoe geleid dat we ons streven om de garage en de ruwbouw voor het kantoor medio 2011 op te leveren niet halen. Wel kan de garage eind 2011 gedeeltelijk in gebruik worden genomen, onder het voorbehoud van de benodigde goedkeuringen van onder andere de hulpverleningsdiensten.

Nijestee bouwt in 2012 nog aan zijn hoofdkantoor, dat de corporatie naar verwachting in de tweede helft van dat jaar in gebruik neemt. Invloed op de voortgang hebben we nauwelijks, wel zal Nijestee zich inspanssen om binnen de aangehouden planning tot afronding te komen. Parallel met die werkzaamheden streven we naar een gefaseerde autobereikbaarheid van achtereenvolgens de Nieuweweg, Damsterdiep NZ en Damsterdiep ZZ.

We hebben beroep aangetekend tegen het tussenvonnis van de Raad van Arbitrage voor de Bouw dat de gemeente Groningen in het ongelijk stelde in het geschil met bouwbedrijf Strukton. U bent daarover door ons in de raadscommissie B&V mondeling geïnformeerd en per brief van 21 april 2011 (RO 11.2592283). We verwachten hierover nog voor het eind van het jaar een uitspraak.

2. Risico's

Uitvoeringsrisico's

- Een eerstvolgende activiteit waarbij risico's voor zettingen aan de orde zijn, betreft het tweede en laatste deel van de vervanging van de riolering aan de noordzijde van het

Damsterdiep. Hoewel zich bij de eerste fase van de verlegging (voorafgaand aan de bouw) geen problemen hebben voorgedaan, zullen we ook hier behoedzaam te werk gaan. Het werk is in oktober gestart en zal maximaal twee maanden duren.

- Bij de afwerking van de garage is vastgesteld dat de -2 vloer nog water doorlaat. Deze wordt bestreden met een injectiemethode ter plaatse van de aansluiting van de vloer op de damwanden. De extra kosten hiervoor bedragen minimaal 800.000 euro. Hierover is discussie met de aannemer over de aansprakelijkheid: oorzaak in ontwerp of in uitvoering? Dit brengt een overeenkomstig financieel risico met zich mee. We hebben TNO een onderzoek laten verrichten naar de oorzaken. Dit rapport wordt door externe adviseurs van beide partijen beoordeeld. Een gezamenlijk aan te wijzen derde zal dan het eindoordeel vellen.
- We zetten maximaal in op een (gedeeltelijke) opening van de garage ruim voor de kerstdagen. Absolute zekerheid hebben we niet. Bij de voorlopige openstelling zitten nog elementen die afhankelijk zijn van goedkeuring van externe instanties zoals bijvoorbeeld de brandweer. Onze inzet is uiteraard om de schade voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Dat brengt ook extra kosten voor tijdelijke maatregelen met zich mee. De omvang daarvan moeten we nog vaststellen en zullen we zonedig verwerken in de herziening van de grex en de vastgoedexploitatie.

Nadeelcompensatie

We hebben de Commissie Nadeelcompensatie gevraagd een nieuwe prognose op te stellen. Vanwege de omvang van de toegekende vergoedingen, de daarmee verband houdende apparaatskosten en de werking met terugwerkende kracht vanaf 2007, verwacht de commissie nu een tekort op het beschikbare budget van € 750.000 over 2011 en € 250.000 over 2012 afhankelijk van de bereikbaarheid in 2012. Bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie begin 2012 komen we hierop terug met een voorstel voor de dekking van deze extra kosten.

Vastgoedexploitatie (garage)

In november 2010 heeft uw raad een aanvullend krediet voor de vastgoedexploitatie vastgesteld. Daarin zijn de extra kosten verdisconteerd die samenhangen met de vertraging als gevolg van het stilleggen van het werk aan de parkeergarage. Echter, de effecten van prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project zijn daarbij buiten beschouwing gebleven. Deze prijsstijgingen zijn, zoals we u destijds meldden, niet meegenomen in de kredietaanvraag aangezien we toen nog niet konden bepalen wat het uitgavenpatroon zou zijn. Inmiddels kunnen we op basis van de feitelijke ontwikkeling vaststellen dat het om een bedrag van 1,6 mln euro gaat. We nemen de dekking daarvan mee bij een eerstvolgende herziening van de grondexploitatie. Tot dan blijven we ons nog bewegen binnen de limieten van het beschikbare krediet.

Arbitrage

De ontstane meerkosten (excl. de prijsstijgingen) zijn het gevolg van de vertraging waarover nog een arbitrage loopt. Deze kosten zijn gedekt door eerder verstrekte kredieten. In hoger beroep wordt vastgesteld of wij deze kosten terecht moeten betalen. Aan de andere kant zullen we in onderhandeling gaan over een schadeclaim van 3,4 mln euro van de aannemer als we in hoger beroep wederom niet in het gelijk worden gesteld. Deze schadeclaim is dus nog een risico die kleeft aan het project. Het risico dat we deze kosten niet kunnen verhalen op de aannemer is met de uitspraak van de Raad van Arbitrage groot geworden.

Samenvatting financiële risico's

Kostenontwikkeling	2,6 mln + p.m.	(meerkosten vroegtijdige opening)
Risico's lekkage	1 mln	(excl. rente)
Risico's arbitrage	<u>3,4 mln</u>	(excl. rente)
Totaal financiële risico's	7 mln	

3. Financiën**GRONDEXPLOITATIE DAMSTERDIEP****Stand van de kredieten**

Raadsbesluit 20 september 2004, nr. 96	600.000
Raadsbesluit 25 april 2007, nr. 9	8.008.000
Raadsbesluit 20 juni 2007, nr. 34	400.000
Raadsbesluit 26 september 2007, nr. 53	395.850
Raadsbesluit 23 juni 2010, nr. 8a	2.770.000
Totaal toegestane kosten van het plan	12.173.850

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2011	7.718.890
---	-----------

PARKEERGARAGE**Stand van de kredieten**

Besluit 25-05-2005, nr. 29, planvoorbereidingskrediet	2.200.000
Besluit 25-04-2007, nr. 9, uitvoeringskrediet parkeergarage	32.397.000
Besluit 17-11-2010, nr. 7b, uitvoeringskrediet parkeergarage	1.900.000
Totale toegestane kosten van het plan	36.497.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 31 augustus 2011	34.365.541
---	------------

