Gemeente Groningen

De Wiardt

voorheen genaamd

Multifunctionele Accommodatie (MFA) De Wijert

Directie : Vastgoedbedrijf
Datum : 30-06-2022

Inhoudsopgave

1 Projectbeschrijving

2 Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen

3 Tijdsplanning krediet

4 Aanbestedingsprocedure

5 Moment van gereedkomen, ingebruikneming en oplevering

6 Totale definitieve kosten

7 Verschillenanalyse

8 Fiscale aspecten

9 Eigendom

10 Administratieve afhandeling

BIJLAGE FOTO'S: DE WIARDT

1. Projectbeschrijving ANNETTE

Op 30 mei 2018 heeft de raad ingestemd met een aanvullend uitvoeringskrediet van € 4.225.000,-- voor de realisatie multifunctionele Accommodatie (MFA) De Wijert (hierna te noemen De Wiardt). Dit boven op de al € 7.445.000,-- beschikbaar gestelde krediet op 24 feburari 2016. Het totale beschikbaar gestelde krediet kwam daarmee op € 11.670.000,--.

Het oorspronkelijk krediet van € 7.445.000,-- was destijds beschikbaar gesteld op basis van het toenmalige programma van eisen en nieuwbouwplan. Dit nieuwbouwplan is uitgewerkt in een bestek en eind 2016 aanbesteed. De resultaten van deze aanbesteding vielen aanzienlijk duurder uit dan het beschikbaar gestelde krediet. De belangrijkste reden was de toenmalige sprong in de prijsontwikkeling van de bouwkosten.
Het college heeft in haar vergadering van 21-01-2017 besloten de aanbestedingsprocedure te beëindigen en de projectgroep opdracht gegeven om te komen met een aangepast voorstel.

Vervolgens is door de projectorganisatie gewerkt aan een aangepast plan. Hierbij is rekening gehouden met een aangepast programma van eisen, aardbevingsbestendig bouwen en is rekening gehouden met de prijsontwikkelingen die gaande waren.
Omdat de oude sporthal kon worden gesloopt, was er meer ruimte om de nieuwbouw te realiseren. Dit heeft geleid tot aangepast ontwerp van drie naar twee bouwlagen met een iets lager bouwvolume, waarbij de sportzaal als apart gebouw wordt gerealiseerd op het perceel. Daarnaast is opnieuw gekeken naar de duurzaamheidsambities en het optimaleren van het beheer en onderhoud. Het aangepaste plan omvat twee separate gebouwen, een openbaar ingericht binnenterrein, dat naast functie van schoolplein ook een ontmoetingsplek is voor omwonenden en een openbaar parkeerterrein met 35 parkeerplaatsen. Tevens zijn er 7 kiss & ride plekken gerealiseerd aan de Van Lenneplaan

In het hoofdgebouw zijn basisschool De Tamarisk, wijkbibliotheek Forum Groningen en de kinderopvang Kids First gehuisvest. De sportzaal wordt overdag gebruikt voor het bewegingsonderwijs en in de avonduren verhuurd door Sport 050 aan verenigingen en groepen.

Beide gebouwen zijn aardbevingsbestendig en energieneutraal. Het hoofdgebouw biedt flexibiliteit naar de toekomst. Zo kan op de verdieping relatief eenvoudig 2 extra klaslokalen gerealiseerd worden indien gewenst.

De realisatie De Wiardt heeft tevens geleid tot:

- Aanpassing van de Van Lenneplaan in een gedeeltelijk éénrichtingsweg ten behoeve van de verkeersveiligheid.
- Extra openbare parkeerplaatsen op het perceel ter compensatie van enkele parkeerplaatsen die aan de Van Lenneplaan verloren zijn gegaan.

De sportzaal is in september 2020 in gebruik genomen. Het hoofdgebouw en buitenterrein zijn in april 2021 in gebruik genomen. Door een gunstige aanbesteding en een aantal meevallers op vooraf ingeschatte risico’s blijft het project binnen het beschikbaar gestelde krediet van € 11.670.000,--.

2. Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen

Bij raadsbesluit 20-04-2018 is een aanvullend krediet van € 4.225.000,- beschikbaar gesteld waarmee het totaalkrediet op € 11.670.000,- is gekomen. Tot aan dit besluit zijn meerdere kredietwijzigingen geweest, zie onderstaande tabel.

Beschikbaar gesteld krediet	Krediet	Samengevat
omschrijving	**Bedrag**	**Bedrag**
Vervangende bouw sporthal op de hoek Vondellaan 3 gymnastiekza	1.020.000	2.045.000
Nwb. sporthal Wijert 2e tranch	1.025.000	
Nieuwbouw Tamarisk	1.938.000	2.950.000
nieuwbouw Tamarisk	€ 1.012.000	
subtotaal oorspronkelijk krediet	**4.995.000**	**4.995.000**
huuropbrengst kinderopvang	675.000	675.000
resultaat jaarrekening 2014 (filiaal bibliotheek GF)	800.000	1.355.000
huuropbrengst GF	555.000	-
bijdrage NAM aardbevingsbestendig bouwen	420.000	420.000
subtotaal aanvullend krediet 2016	**2.450.000**	**2.450.000**
realisatie MFA	4.225.000	4.225.000
subtotaal aanvullend krediet 2018	**4.225.000**	**4.225.000**
Totaal krediet	11.670.000	11.670.000

Het totaalkrediet van € 11.670.000,- wordt voor € 300.000,-- gedekt uit een bijdrage van derden (NAM). De kapitaalslasten (€ 511.650,--) van het resterend krediet (€ 11.370.000,--) worden gedekt uit:

a. € 224.775,-- uit onderwijshuisvesting
b. € 62.325,-- uit huurinkomsten Kids First en Groninger Forum
c. € 46.250,-- uit de beklemde reserve MFA De Wijert
d. € 38.300,-- uit structurele bijdrage vanuit areaaluitbreiding sport
e. € 140.000,-- uit structureel extra beleid gemeentebegroting 2019

Binnen het project wordt niet alleen gestuurd op de investeringskosten. Bij de kredietaanvraag is naast een investeringskostenraming ook een vastgoedexploitatie voor dit project opgesteld. In de vastgoedexploitatie zijn naast de kapitaallasten ook de zakelijke lasten en de kosten voor beheer en onderhoud meegenomen. De totale begroting ziet er als volgt uit.

Integrale berekening		Uitsplitsing	
Omschrijving	Voor-calculatie	Kapitaal - lasten	Overige kosten
Opbrengsten			
Structureel NB	140.000	140.000	
Sport 050	38.300	38.300	
Reserve MVA	84.839	46.250	38.589
Huur Forum jaar 1	41.357	31.162	10.195
Huur KDV	46.905	31.163	15.742
Bijdrage school	30.242		30.242
Reserve onderwijs	249.446	224.775	23.017
Leegstand/huurderving	-1.654	0	-1.654
Totaal	629.435	511.650	117.785
Kosten			
Afschrijving gebouw	261.750	261.750	
Rente gebouw	223.670	223.670	
Afschrijving inventaris	0	0	
Rente inventaris	0	0	
Onderhoudskosten	70.512		70.512
Zakelijke lasten	57.914		57.914
Beheer	15.589		15.589
	629.435	485.420	144.015
Saldo exploitatie	0	26.230	-26.230

3. Tijdsplanning krediet

In de kredietaanvraag van april 2018 was aangegeven bij de voorlopige planning dat het streven was om de sportzaal in het eerste kwartaal van 2020 op te leveren en het hoofdgebouw eind 2020. Het hoofdgebouw is 4 maanden later opgeleverd in april 2021 en de sportzaal 6 maanden later in september 2020. Hoewel de oplevering van de gebouwen wat later is geweest dan de oorspronkelijke planning, heeft dit niet tot problemen geleid bij de gebruikers. Hier is vroegtijdig over gecommuniceerd.

4. Aanbestedingsprocedure

De bouwwereld bevond zich bij de herstart van het in een zeer hectische tijd. De bouwprijzen waren in korte tijd sterk gestegen. Het was aanvankelijk niet bekend of de prijsstijgingen zich door zouden zetten of dat de bouwmarkt zich zou herstellen. Daarom is als eerste een grondige verkenning gedaan hoe de gebouwen in de markt te zetten.
Toen het besluit was genomen dat de sportzaal als zelfstandig gebouw gerealiseerd zou worden, ontstond de mogelijkheid om voor de sportzaal een separaat ontwerp- en bouwtraject in te richten. Er is voor gekozen om de sportzaal middels een design & build in de markt te zetten. Bij het hoofdgebouw hebben we een traditioneel ontwerp en aanbestedingsproces doorlopen.

Sportzaal
De sportzaal is als design & build in de markt gezet als aanbestedingsvorm. Dit houdt in dat de opdrachtnemer verantwoordelijk is voor het totale proces; van ontwerp tot realisatie. Zoals hierboven al vermeld bevond de bouwwereld zich destijds in een zeer hectische periode. Om het aanbestedingsrisico optimaal te beperken is gekozen voor een uitvraag met een vaste aanneemsom. Dit vanuit met name financiële risicobeheersing. Het was aan de aannemers de uitdaging om binnen het vastgestelde budget zo veel mogelijk kwaliteit te realiseren in hun aanbod. De uitvoering van de design & build opdracht is meervoudig onderhands aanbesteed conform het gemeentelijk inkoopbeleid en de geldende regelgeving. De aanbesteding is gewonnen door Brands Bouw. Naast de realisatie van de sportzaal, was de realisatie van de 35 parkeerplaatsen op het terrein onderdeel van de opdracht.
De aanneemovereenkomst is op 13-12-2018 formeel getekend voor een bedrag van € 2.300.000,-- exclusief BTW met Brands Bouw.

Hoofdgebouw
Het hoofdgebouw is traditioneel met een uitgewerkt bestek als aanbestedingsvorm in de markt gezet. Het ontwerpteam is geselecteerd middels een meervoudig onderhandse aanbesteding. De adviseurs zijn;
- Projectmanagement en directievoering; abcnova
- Architect; AHH
- Adviseur installaties; Deerns
- Constructeur; Pieters bouwtechniek.
- Bouwfysisch, DGMR

De uitvoering van de nieuwbouw is meervoudig onderhands aanbesteed conform het gemeentelijk inkoopbeleid en de geldende regelgeving. Dit betrof een traditionele aanbesteding op basis van een uitgewerkt bestek. De aanbesteding is gewonnen door Brands Bouw (bouwkundig) en Harwig (installaties). Deze hebben samen het werk gerealiseerd, waarbij Brands verantwoordelijk was voor de coördinatie tijdens bouw. Naast de realisatie van het gebouw was de realisatie van het binnenterrein onderdeel van de opdracht.
De aanneemovereenkomsten zijn op 17-12-2019 formeel getekend voor een bedrag van € 2.957.211,-- exclusief BTW met Brands Bouw en € 1.182.000,- exclusief BTW met Harwig.

5. Moment van gereedkomen, ingebruikneming en oplevering

Sportzaal
Op 2 september 2020 is de sportzaal opgeleverd aan de gemeente Groningen. Aansluitend is de inrichting gestart door Sport 050 en vervolgens in gebruik genomen. Bij de opdracht zat tevens de realisatie van de 35 openbare parkeerplaatsen. In onderlinge afstemming tussen de gemeente en Brands Bouw is afgesproken dat de realisatie van de parkeerplaatsen later plaats zou vinden. Dit omdat de bouwplaatsinrichting van het hoofdgebouw anders in de knel zou komen. Maar ook omdat de warmte/koude opslag gerealiseerd zou worden middels zgn. water-water warmtepompen, waar bodemwisselaars (WKO) voor nodig zijn. Deze bodemlussen zijn gerealiseerd deels onder de openbare parkeerplaatsen.

Hoofdgebouw

Op 14 april 2021 is het hoofdgebouw en het binnenterrein opgeleverd aan de gemeente Groningen. Aansluitend is de inrichting gestart door de gebruikers. Op 10 mei 2021 is het gebouw in gebruik genomen door basisschool De Tamarisk en kinderopvang Kids First. Wijkbibliotheek Forum Groningen heeft een paar weken later in juni haar deuren geopend voor het publiek. Dit omdat zij enkele weken nodig hadden voor de inrichting.
De openbare parkeerplaatsen op het perceel konden in juli in gebruik worden genomen. De afhandeling van restpunten en nazorg is geborgd bij de betreffende aannemers.

6. Baten en lasten verantwoord in het project

De kosten die toebehoren aan de investering bedragen € 9.950.877,-- en worden hieronder verder gespecifieerd naar begrotingsposten. De bedragen in de meest rechterkolom (-/- is onderschrijding) worden verklaard in paragraaf 7 bij de verschillenanalyse.

	Nacalculatie per 30-06-2022				
	Begroot	**Boekwaarde**	**Nog te realiseren**	**Totaal**	**Verschil**
Bouwkosten / terreinvoorzieningen	7.351.429	6.474.492	210.000	6.684.492	-666.937
Advieskosten	1.194.097	781.100	10.000	791.100	-402.997
Opdrachtgeverkosten	359.294	377.263	10.000	387.263	27.969
Overig bijkomende kosten	334.487	229.926	0	229.926	-104.561
Inrichtingskosten	100.000	114.423	0	114.423	14.423
Reserve	591.593	233.888	165.835	399.723	-191.870
BTW	1.739.100	1.265.025	78.925	1.343.950	-395.150
Totaal kosten	11.670.000	9.476.117	474.760	9.950.877	-1.719.123
Bijdragen NAM	300.000	400.940	0	400.940	-100.940
Totaal bijdragen	300.000	400.940	0	400.940	-100.940
Te activeren bedrag	**11.370.000**	**9.075.177**	**474.760**	**9.549.937**	**1.820.063**

De realisatie van De Wiardt is vanuit het idee van beheersing van total cost of ownership aangevlogen. Immers niet alleen de investeringskosten maar ook de onderhoudskosten, energiekosten en schoonmaakkosten zijn voor de gemeente (VGB) en gebruikers van belang. Ook van belang zijn de toekomstige huurinkomsten en de verhuurzekerheid. In de afwegingen die gemaakt zijn in de aanloop naar dit voorstel hebben de verwachtingen rond de daadwerkelijke exploitatie van de MFA en de geraamde kosten hiervan een belangrijke rol gespeeld.

In een vroeg stadium van het project is exploitatiekostenbewust gewerkt. Dit past in de algehele maatschappelijke trend van toenemende zorg voor duurzame ontwikkelingen.
De aanpak van total cost of ownership uit zich onder andere in de financiële onderbouwing. De financiële onderbouwing bevat niet alleen een investeringskostenopzet, het bevat ook een berekening van de exploitatiekosten en (huur)opbrengsten gedurende een periode van 40 jaar. Op basis van de recente inzichten die betrekking hebben op de gebouw gebonden exploitatie en de algemene uitgangspunten hebben de exploitatieberekening herijkt. De berekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten. Ter vergelijking zijn de uitgangspunten opgenomen uit de voorcalculatie.

Vrijval dekking op de vastgoedexploitatie

UITGANGSPUNTEN				
	Voorcalculatie	Nacalculatie		Toelichting afwijking
		Gymzaal	School	
Investering	11.370.000	3.388.928	6.423.497	ca 1,5 mln lager; zie verschillenanalyse
Investering inventaris		138.452	nvt	bij besluitvorming meegenomen in de investering
Grondwaarde	0	0	0	grondwaarde was nihil bij inbreng in het project
Restwaarde	900.000	379.000	642.350	
Levensduur	40	40	40	
Levensduur inventaris	nvt	10	nvt	bij voorcalcuatie 40 jr afschrijving
Afschrijving pand	linear	linear	linear	
Afschrijving inventaris	nvt	linear	nvt	
Vervanging inventaris	nee	ja	nvt	
Rente	2%	1,50%	1,50%	
Inflatie	1,75%	2,00%	2,00%	2% langjarig gemiddelde ECB
BTW	onbelast	onbelast	onbelast	
Onderhoud per m2	20	€ 35	€ 35	
Overhead per m2	5	€ 5	€ 5	
Onvoorzien per m2	10	5,00%	10,00%	
OZB verhuurder	0,44%	0,564%	0,56%	Actuele percentages; bij school alleen BIB en KDV
OZB huurder	geen	0,454%	0,45%	Actuele percentages; bij school alleen BIB en KDV
Verzekering	0,09%	0,200%	0,25%	
Waterschap		0,053%	0,05%	
WOZ waarde		€ 2.050.000	€ 2.711.000	School = alleen KDV en Forum
Verzekerde waarde		€ 3.388.928	€ 6.423.497	
Leegstand/debiteuren	2%			

KOSTEN EN OPBRENGSTEN STARTJAAR					
Omschrijving	Voor-	Nacalculatie		Verschil	Toelichting afwijking
	calculatie	Gymzaal*	School*	calculatie	
Opbrengsten					
Structureel NB	140.000	140.000		0	
Sport 050	38.300	38.300		0	
Reserve MVA	84.839	68.400		-16.439	(zie 1)
Huur Forum jaar 1	41.357		44.897	3.540	Prijs afspraken
Huur KDV	46.905		50.678	3.773	
Bijdrage school	30.242		32.484	2.242	
Reserve onderwijs	249.446		249.446	0	
Leegstand/huurderving	-1.654	0	0	1.654	
Totaal	629.435	246.700	377.505	-5.230	
KOSTEN					
Afschrijving gebouw	261.750	75.248	144.529	-41.973	Lagere investering
Rente gebouw	223.670	48.576	96.352	-78.741	Lagere rente en investering
Afschrijving inventaris	0	13.845	0	13.845	Bij aanvang opgenomen
Rente inventaris	0	1.661	0	1.661	in de hoofdinvestering
Onderhoudskosten	70.512	48.794	100.252	78.534	Onderhoud € 15 p m2 + btw hoger
Zakelijke lasten	57.914	30.662	48.468	21.216	Vrijstelling onderwijs
Beheer	15.589	5.471	10.741	622	
	629.435	224.258	400.342	4.836	
Saldo Kapitaaldekking	0	22.442	-22.837	-394	Begroting onderwijs = kapitaal
					dekkingsmethode
Saldo NCW	0	-7.537	-7.508	15.046	Gebruikt voor berekening KPDH
					per m2 voor de KVD en Forum
* Jaar 2022					
Ad 1: volgt					

Kostenplaats & omschrijving	Lasten / Baten	Kostensoort & omschrijving	Som van Som van Begroting 2021	Som van Som van Begroting 2022	Som van Som van Begroting 2023	Som van Som van Begroting 2024	Som van Som van Begroting 2025	Som van Nieuw 2023	Som van Nieuw 2024	Som van Nieuw 2025	Som van Nieuw 2026
640410 - Van Lenneplaan 6, 8 en 10	Baten	81210 - Doorberekende rente	-30.577	-24.688	-24.047	-23.406	-22.764	-24.794	-24.132	-23.469	-22.806
		82310 - Huur onroerende zaken	-88.272	-123.758	-125.726	-127.726	-129.758	-130.960	-134.103	-137.322	-140.068
		84110 - Doorberekende faciliteiten	-26.408	-27.833	-28.276	-28.726	-29.183	-28.239	-28.917	-29.611	-30.203
	Totaal Baten		**-145.257**	**-176.279**	**-178.049**	**-179.858**	**-181.705**	**-183.993**	**-187.152**	**-190.402**	**-193.077**
	Lasten	42260 - Toegerekende rente	101.394	119.306	116.627	113.948	111.269	118.560	115.843	113.126	110.409
		42310 - Afschrijvingen	3.275	178.575	178.575	178.575	178.575	175.300	175.300	175.300	175.300
		43220 - Elektra						16.246	16.831	17.423	17.991
		43500 - Uitbestede investering									
		45000 - Betaalde belastingen	38.137	985	1.004	1.021	1.042	1.568	1.624	1.681	1.736
		45298 - Lunches/diners zak.									
		45299 - Lunches/diners nzak.									
		45305 - Water									
		45600 - Verzekeringen	1.594	4.199	4.279	4.353	4.439	5.422	5.617	5.815	6.005
		45815 - Externe deskundigheid									
		49000 - Dotaties voorzieningen	42.700	23.155	19.273	15.340	11.358	152.947	157.854	162.841	167.288
		48750.104 - Ov. Inkomensov. Gebr.									
		46024 - Onderhoud contracten									
		46022 - Onderhoud niet planmatig	31.784	26.909	27.445	27.996	23.383				
		49428 - Overige goederen en diensten	31.177	20.637	21.050	21.474	21.900				
	Totaal Lasten		**250.061**	**373.766**	**368.253**	**362.707**	**351.966**	**470.043**	**473.069**	**476.186**	**478.729**
Totaal 640410 - Van Lenneplaan 6, 8 en 10			**104.804**	**197.487**	**190.204**	**182.849**	**170.261**	**286.050**	**285.917**	**285.784**	**285.652**
648491 - Vondellaan 75 Sportzaal	Lasten	42260 - Toegerekende rente	-	49.775	48.377	46.979	45.581	50.357	49.059	47.762	46.464
		42310 - Afschrijvingen	-	93.203	93.203	93.203	93.203	83.728	83.728	83.728	83.728
		43220 - Elektra	-	434	442	450	459	-	-	-	-
		45000 - Betaalde belastingen	-	34.002	34.682	35.376	36.083	1.568	1.624	1.681	1.736
		45600 - Verzekeringen	-	1.567	1.597	1.625	1.657	2.293	2.376	2.460	2.540
		45860 - Overige diensten						31.051	31.628	32.200	33.005
		49000 - Dotaties voorzieningen	-	19.545	23.427	27.360	31.342	38.335	35.508	32.683	29.600
		46022 - Onderhoud niet planmatig	-	4.875	4.973	5.072	5.173	12.500	15.000	17.500	20.000
		49428 - Overige goederen en diensten	-	10.160	10.160	10.160	10.160	5.580	5.692	5.805	5.950
	Totaal Lasten		**-**	**213.561**	**216.861**	**220.225**	**223.658**	**225.412**	**224.615**	**223.819**	**223.023**
Totaal 648491 - Vondellaan 75 Sportzaal Wiardt			**-**	**213.561**	**216.861**	**220.225**	**223.658**	**225.412**	**224.615**	**223.819**	**223.023**

7. Verschillenanalyse

Binnen het project wordt niet alleen gestuurd op realisatie van het project binnen het door de raad beschikbaar gesteld krediet, ook wordt gestuurd op een sluitende vastgoedexploitatie voor de komende 40 jaar.

Krediet

Binnen het project is gedurende de ontwerp- en uitvoeringsfase gestuurd op beheersing van de investeringskosten. Het programma van eisen en kwaliteitsniveau, zoals dat bij de kredietaanvraag is vastgesteld is gedurende het gehele ontwerp- en uitvoeringsproces het uitgangspunt gebleven. Eventuele financiële meevallers zijn binnen het project opgespaard en niet omgezet in aanvullende wensen. Omdat er weinig heeft tegengezeten en aanbestedingen voorspoedig zijn verlopen heeft deze basishouding er in dit project toe geleid dat het project ruim binnen budget is gerealiseerd. Zie tabel onder punt 6.

De totaal verwachte uitgaven inclusief de nog te realiseren uitgaven bedragen circa € 9.950.877,--. Dit is € 1.719.123,-- miljoen minder dan het door de raad beschikbaar gesteld krediet. Het grootste deel van dit verschil is direct of indirect het gevolg van lagere kosten voor de bouwkosten en terreinvoorzieningen. Bij het beschikbaar stellen van het krediet was het ontwerp van de terreininrichting nog niet gemaakt en had nog geen afstemming met de omgeving plaatsgevonden. Een aantal in de begroting opgenomen posten zijn uiteindelijk komen te vervallen. Zo zijn geen nakomende kosten voortgekomen uit de grondruil welke voor dit plan nodig was. De kosten die ten behoeve van de verkeersafwikkeling Van Lenneplaan en de realisatie van de kiss & ride plekken zijn door Wijkvernieuwing en door Verkeer gedragen en zijn geen kosten gemaakt voor programmaanvullingen terreininrichting waarvoor in de begroting nog een post van € 200.000,-- was opgenomen. De twee gebouwen zijn vervolgens beide binnen de deelbudgetten die hiervoor voorafgaand aan de aanbesteding zijn bepaald

aanbesteed. Op moment van vaststellen van het krediet bevond de bouwmarkt zich in een hoogconjunctuur met sterk stijgende bouwprijzen. Bij de kredietaanvraag werd daarom rekening gehouden met een aanbestedingsnadeel. Tijdens de aanbestedingen was er sprake van een meer ontspannen bouwmarkt, waardoor we deze post niet geheel hebben hoeven aanspreken. Al met al hebben bovenstaande ontwikkelingen geleid tot een meevaller op de bouwkosten / terreininrichting van € 670.000,-- (9%).

Op de advieskosten is circa € 400.000,-- minder uitgegeven dan begroot. Vanaf de kredietaanvraag is het ontwerp- en bouwproces voorspoedig verlopen, hetgeen we ook terug zien in de uitgaven voor advieskosten. Voor het grootste deel zijn de lagere uitgaven op de advieskosten het gevolg van de keuze dat de sportzaal is gerealiseerd op basis van design & build. Bij design & build wordt het gebouw niet alleen gebouwd door de aannemer, maar ook ontworpen door de aannemers. Een groot deel van de voorbereidingskosten en risico's komt daarmee bij de aannemer te liggen. De aanbesteding voor design & build verliep bijzonder gunstig. Het heeft er onder andere toe bijgedragen dat de advieskosten een stuk lager zijn komen te liggen dan begroot.

De bovengenoemde zaken werken ook door in de overige begrotingsposten. De lagere bouwkosten leiden bijvoorbeeld ook tot lagere legeskosten. Het design & build contract heeft er bij de sportzaal toe geleid dat er op dit deelproject nauwelijks sprake was van meerwerk tijdens de bouw. De lagere BTW is rechtstreeks een gevolg van de lagere bouwkosten en advieskosten.

Te activeren kosten
Het totale investeringsbedrag minus de van derden ontvangen bedragen wordt geactiveerd. Van de NAM is circa € 400.000,-- ontvangen als vergoeding voor de meerkosten voor aardbevingsbestendig bouwen. Dit is circa € 100.000,-- meer dan waar bij de kredietaanvraag vanuit is gegaan.

8. Fiscale aspecten (BTW verrekening)

Het hoofdgebouw bestaande uit de basisschool De Tamarisk, kinderopvang Kids First en wijkbibliotheek Forum Groningen heeft verschillende BTW regimes per onderdeel. BTW basisschool en kinderopvang zijn niet verrekenbaar, BTW bibliotheek wel. Op basis van bruto-vloeroppervlakte is een mengpercentage (26,26% - 73,74%) voor de te verrekenen BTW bepaald, hetgeen ook is afgestemd met de Belastingdienst. Het mengpercentage is ook gebruikt voor het schoolplein en was administratief eenvoudig in te regelen omdat de kosten in hetzelfde bestek van Brands Bouw zat.

In de bouwkosten voor sportzaal, is de BTW niet te verrekenen of compensabel. Dat betekent dat de BTW voor 100% ten laste komt van deze specifieke bouwkosten c.q. aanbesteding van Brands Bouw.

9. Eigendom

De sportzaal is eigendom van de gemeente Groningen. Sport 050 is eigenaar van de sportzaal en verantwoordelijk voor het dagelijks beheer en onderhoud. Het Vastgoedbedrijf is verantwoordelijk voor het groot meerjarig beheer en onderhoud.
Ook het hoofdgebouw is eigendom van de gemeente Groningen. Met het schoolbestuur VCOG is een overeenkomst tot gebruikgeving gesloten. De kinderopvang Kids First en wijkbibliotheek Forum Groningen hebben een huurovereenkomst met de gemeente. Er is een beheeroverleg met afvaardiging van alle gebruikers waarin afspraken over beheer en onderhoud besproken worden. Hier sluit de objectmanager van het Vastgoedbedrijf periodiek aan.

Het binnenterrein dient zowel als schoolplein als openbaar gebied en dus toegankelijk voor omwonenden. Het beheer en onderhoud hiervan is ondergebracht bij VCOG. Met uitzondering van de bomen op het binnenterrein. De openbare parkeerplaatsen en het groen rondom het gebouw is ondergebracht bij Stadsbeheer.

10. Administratieve afhandeling

T.b.v. de afsluiting van het complex dienen de volgende administratieve handelingen dan wel werkzaamheden te worden uitgevoerd:

1) Afwikkeling nog te maken kosten
2) Activeren kosten Hoofdgebouw
3) Administratief afsluiten van het complex

BIJLAGE FOTO'S: DE WIARDT

links sportzaal rechts het hoofdgebouw

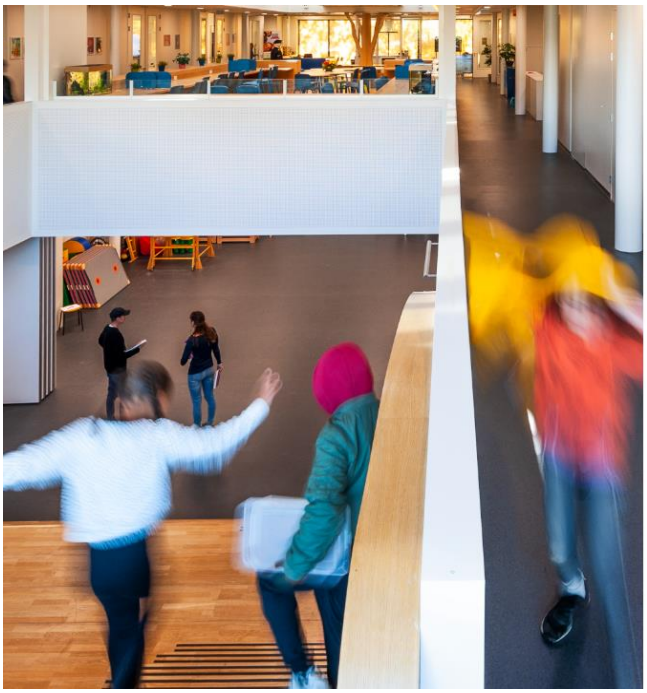
Sportzaal De Wiardt

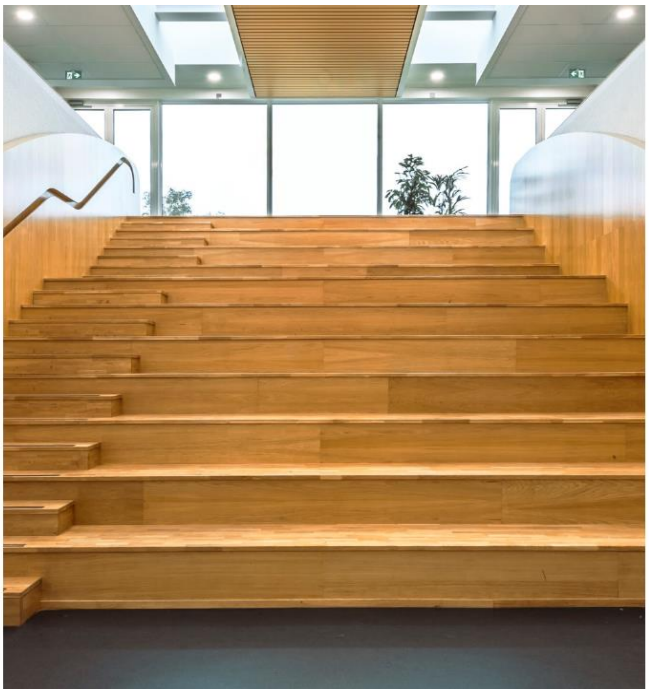
Binnenzijde sportzaal De Wiardt

Binnenzijde sportzaal De Wiardt

Hoofdgebouw De Wiardt

Hoofdgebouw De Wiardt en binnenterrein





Binnenzijde hoofdgebouw De Wiardt

Binnenzijde hoofdgebouw De Wiardt