

## Raadsvoorstel



Onderwerp Nacalculatie De Wiardt (voorheen MFA De Wijert)  
Steller/telnr. Annette Koops/ Bijlagen 1

Registratienummer 360535-2022  
Classificatie  Openbaar  Geheim  Vertrouwelijk (bij gebruik van  
persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Bloemhoff

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja:  Maand **9** Jaar 2022  
Raad LTA nee:  Niet op LTA

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de nacalculatie De Wiardt (voorheen MFA De Wijert) vast te stellen;
- II. het oorspronkelijke krediet van De Wiardt à € 11.670.000,-- te verlagen met € 1.755.000,-- en vast te stellen op € 9.915.000,--;
- III. na afronding van de voorgenomen werkzaamheden het krediet gereed te melden;
- IV. het college te machtigen de eventueel nog te maken kosten voor dit project en de eventueel nog te verkrijgen inkomsten te verrekenen, voor zover met deze onvoorzienne werkzaamheden geen rekening is gehouden en nodig zijn om het project te kunnen afronden;
- V. de gemeentebegroting 2022 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

---

### Samenvatting

De Wiardt bestaat uit 2 gebouwen, een sportzaal en een hoofdgebouw en een openbaar binnenterrein. De sportzaal is in september 2020 in gebruik genomen en het hoofdgebouw en buitenterrein in april 2021. Voor het project is krediet beschikbaar gesteld van € 11.670.000,--. Door een gunstige aanbesteding van de gymzaal in 2019 en de school in 2020 en een aantal meevallers op vooraf ingeschatte risico's bedraagt de omvang van de totale investering € 9.915.000,--. De vrijval die is ontstaan op de kapitaallasten wordt ingezet voor de hogere onderhoudskosten en zakelijke lasten in de vastgoedexploitatie. Hierdoor is er geen sprake meer van een besteedbaar voordeel uit deze nacalculatie. We verzoeken de raad de nacalculatie vast te stellen.

## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### Aanleiding en doel

---

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. Het totaal krediet voor het project bedraagt € 11.670.000,--. Met deze aanvulling is het mogelijk geworden om beide gebouwen te realiseren.

De sportzaal is in september 2020 in gebruik genomen en het hoofdgebouw en buitenterrein in april 2021. Na oplevering van het schoolgebouw is het project verder afgerond en gereed voor een nacalculatie. Op grond van het handboek financieel beheer worden nacalculaties opgesteld bij projecten van een omvang van € 2.500.000,-- of meer, en als ze voor meer dan 95% gereed zijn. Dit geldt voor dit project.

### Kader

---

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

### Argumenten en afwegingen

---

De Wiardt bestaat uit 2 gebouwen, een sportzaal en een hoofdgebouw. De sportzaal wordt overdag gebruikt voor het bewegingsonderwijs en in de avonden verhuurd door Sport 050 aan (sport)verenigingen. In het hoofdgebouw zijn basisschool De Tamarisk, wijkbibliotheek Forum Groninger en kinderopvang Kids First gehuisvest. Daarnaast is er een openbaar ingericht binnenterrein, dat naast de functie van schoolplein ook fungeert als ontmoetingsplek voor omwonenden. Tevens zijn er 35 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd op het perceel.

### Maatschappelijk draagvlak en participatie

---

Tijdens de planvorming is veelvuldig de omgeving betrokken bij de planvorming. Zo is onder andere het ontwerp van het openbare binnenterrein in nauwe samenwerking met de omgeving en de gebruikers tot stand gekomen. Dit heeft geleid tot een openbaar binnenterrein waar men blij mee is. In de praktijk wordt hier veel gebruik van gemaakt, zowel tijdens als na schooltijd.

### Financiële consequenties

---

De totale omvang van de kosten bedraagt € 9.915.000,--. Dit is € 1.755.000,-- lager dan vooraf is geraamd. In een vroeg stadium van de ontwerpfase is door ons de projectbegroting opgesteld. Voor mogelijke risico's en onzekerheden in het project was een ruime post onvoorzien op de bouwkosten meegenomen. 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. Deze basishouding heeft er in dit project toe geleid dat het project binnen budget is gerealiseerd. Tijdens de aanbestedingen was er tevens sprake van een iets meer ontspannen bouwmarkt, waardoor we de post onvoorzien niet geheel hebben hoeven aan te spreken.

De realisatie van De Wiardt is vanuit het idee van beheersing van total cost of ownership aangevlogen. In de afwegingen die gemaakt zijn in de aanloop naar dit voorstel hebben de verwachtingen rond de daadwerkelijke exploitatie van De Wiardt en de geraamde kosten hiervan een belangrijke rol gespeeld. In een vroeg stadium van het project is exploitatiekostenbewust gewerkt. 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.

Bij de start van het project is naast een investeringskostenraming ook een vastgoedexploitatie voor dit project opgesteld. In het raadsbesluit 2018 is een gecombineerde bouw- en vastgoedexploitatie vastgesteld vanuit deze TCO gedachte. In de vastgoedexploitatie (VEX) zijn naast de kapitaallasten ook de zakelijke lasten en de kosten voor beheer en onderhoud opgenomen. Bij het opstellen van de nacalculatie hebben we een herberekening gemaakt van de vastgoedexploitatie. De verwachte omvang van de kosten uit de VEX 2022 bedraagt € 624.000,-- en is € 5.000,-- lager dan oorspronkelijk begroot in 2018. In vergelijking met de begroting van 2018 is de samenstelling van de kosten gewijzigd. Door de lagere investeringssom en lagere rente dalen de kapitaallasten met € 107.000,--. Daarentegen zijn de verwachte onderhoudskosten en zakelijke lasten gestegen met € 102.000,--.

De vrijval die ontstaat op de kapitaallasten wordt vanuit die gecombineerde aanpak ingezet voor de hogere onderhoudskosten en daarmee is er geen sprake van een besteedbaar voordeel uit deze nacalculatie.

De dekking van het project is als volgt:

<b>Opbrengsten (startjaar) 2022</b>				
<b>Omschrijving</b>	<b>Voor- calculatie</b>	<b>Nacalculatie</b>		<b>Verschil</b>
		<b>Gymzaal*</b>	<b>School*</b>	
<b>Opbrengsten</b>				
Structureel NB	140.000	140.000		0
Sport 050	38.300	38.300		0
Reserve MVA	84.839	68.400		-16.439
Huuropbrengsten en vergoedingen	118.504		128.059	9.555
Reserve onderwijs	249.446		249.446	0
Leegstand/huurderving	-1.654	0	0	1.654
<b>Totaal</b>	<b>629.435</b>	<b>246.700</b>	<b>377.505</b>	<b>-5.230</b>

Ten opzichte van de verwachte dekking is ten opzichte van de voorcalculatie in 2018 circa € 5.000,-- lager. De verwachte vrijval uit de reserve materiële vaste activa is lager door enerzijds een lagere toegerekende rente. Anderzijds is de verkoopopbrengst van de scholen circa € 200.000,-- lager doordat de vrijkomende school aan de Ketwisch Verschuurlaan niet verkocht wordt, maar ingezet wordt als huisvesting voor de Brederoschool. De lagere opbrengst uit de reserve materiële activa wordt grotendeels goedge maakt door een hogere huuropbrengst en doordat we geen opslag in rekenen voor leegstand/huurderving. Ter beheersing van het risico van leegstand en huurderving gaan we actief sturen op dit risico op programmaniveau. Dit is kansrijker en hiermee voorkomen we een kostenverhoging.

#### **Begrotingswijziging Investerings 2022** **Nacalculatie De Wiarde (voorheen MFA De Wijert)**

Betrokken directie(s)	<b>Vastgoedbedrijf</b>
Naam voorstel	<b>Nacalculatie De Wiarde (voorheen MFA De Wijert)</b>
Besluitvorming (orgaan + datum)	<b>Raad</b>
Incidenteel / Structureel	<b>I</b>
Soort wijziging	<b>Investering</b>

<b>Financiële begrotingswijziging</b>				<i>Bedragen x 1.000 euro</i>		
<b>Deelprogramma</b>	<b>Programma</b>	<b>Directie</b>	<b>I/S</b>	<b>Lasten</b>	<b>Baten</b>	<b>Saldo te activeren</b>
03.2 Onderwijs	03 Vitaal en Sociaal	Dir. Vastgoedbedrijf	I	-1.755		-1.755
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>				<b>-1.755</b>	<b>0</b>	<b>-1.755</b>

#### *Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging*

Het oorspronkelijke krediet van De Wiarde à € 11.670.000,-- te verlagen met € 1.755.000,-- en vast te stellen op € 9.915.000,--.

#### **Overige consequenties**

n.v.t.

#### **Vervolg**

De punten van nazorg afronden en de eventueel nog te maken kosten voor dit project en de eventueel nog te verkrijgen inkomsten te verrekenen.

**Lange Termijn Agenda**

---

n.v.t.

**Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,**

**burgemeester,  
Koen Schuiling**

**secretaris,  
Christien Bronda**

*Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*