

Nacalculatie 2024

Gemeente Groningen

BIJLAGE I

Uppsalaweg 9 /Silkeborgweg 2
nieuwbouw Iederz



Directie
Datum

: Vastgoedbedrijf
: januari 2024

Inhoudsopgave

- 1 Projectbeschrijving
- 2 Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen
- 3 Tijdsplanning krediet
- 4 Aanbestedingsprocedure
- 5 Moment van gereedkomen, ingebruikneming en oplevering
- 6 Totale definitieve kosten
- 7 Toelichting op de verschillen ten opzichte van de begroting
- 8 Eigendom
- 9 Fiscale aspecten
- 10 Administratieve afhandeling

1. Projectbeschrijving

Iederz is binnen de Gemeente Groningen verantwoordelijk voor het uitvoeren van de Wsw en participatiewet. Iederz was tot maart 2023 gehuisvest aan de Peizerweg en aan de Van der Hoopstraat. In 2018 heeft het college op basis van een variantenonderzoek, het principebesluit genomen tot herhuisvesting van iederz naar een nieuwbouwlocatie op een gemeentelijke kavel aan de Bornholmstraat.

Aanleiding voor het besluit was:

- de leeftijd en (kwalitatieve) conditie van de huidige panden van iederz aan de Peizerweg en Van der Hoopstraat dusdanig was dat er op korte termijn groot onderhoud uitgevoerd zou moeten worden.
- Er waren extra investeringen benodigd in de bestaande panden vanwege aanscherping van hygiëne, arbo- en veiligheid-eisen en de werkomstandigheden van de kwetsbare doelgroepen.
- de wens van het OV-bureau om ook het tweede deel van de iederz-locatie Peizerweg 128 over te nemen voor uitbreiding van de busremise. De beschikbare ruimte op de busremise aan de Peizerweg 126 was met de stalling van 125 bussen, en oplaadpunten voor 12 elektrische bussen, inmiddels volledig benut. Uitbreiding was noodzakelijk om invoering van waterstofbussen en uitbreiding van de elektrische bussen, inclusief de benodigde vulpunten voor waterstof en elektriciteit, te kunnen realiseren.

Gelet op bovenstaande is op 18 juli 2018 het principe besluit genomen, zodat bij een verhuizing van iederz naar een nieuwbouwlocatie aan de Bornholmstraat uiteindelijk meerdere belangen konden worden gediend:

- Het biedt iederz een goede en toekomstbestendige huisvesting op een unilocatie met besparingspotentieel op de bedrijfsvoering.
- Goede en prettige werkomgeving voor de medewerkers
- Het OV-bureau kan uitbreiding realiseren van de busremise aan de Peizerweg en
- daarmee milieudoelstellingen op gebied van een nieuwe energietoekomst bereiken.

Door Iederz is in 2019-2020 een herziene visie opgesteld waarin is aangegeven dat de organisatie van Iederz wordt doorontwikkeld van een organisatie met alleen beschutte werkplekken naar een werkpleerorganisatie, die is gericht op werk én ontwikkeling met meer diversiteit in werkzaamheden. De gevolgen van deze visie zijn doorvertaald in een (her) huisvestingsvraagstuk. Vervolgens is de ruimtebehoefte en het programma van eisen voor de nieuwbouw van Iederz hierop afgestemd en heeft de raad op 24 juni 2020 een krediet van € 39,7 miljoen beschikbaar gesteld voor de nieuwbouw Iederz.

Op 25 november 2020 zijn de werkzaamheden gegund aan Bam Bouw en Techniek B.V. op basis van een opdracht (UAV-GC 2005) waarin ontwerp en uitvoering zijn geïntegreerd. Door de BAM is De Unie Architecten ingehuurd om het ontwerp te maken. Conform afspraak zijn alle stadia binnen het bouwproces doorlopen om tot een start bouw te komen. De start van de bouw heeft plaatsgevonden op ... en de oplevering was op 31 januari 2023. De bouw van het pand is nagenoeg conform planning verlopen. De invloeden van Corona en schaarste van bouwmaterialen op het bouwproces zijn minimaal geweest. Het Iederz pand heeft een oppervlakte van ca 16.500 en biedt ruimte aan 550 werkplekken.



2. Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen

Voor de realisatie van de Uppsalaweg 9/Silkeborgweg 2 heeft de gemeente Groningen een totaal krediet van € 39.700.000 afgegeven.

Raadsbesluit d.d. 18 juli 2018 nr 6I	400.000
Raadsbesluit d.d. 24 juni 2020 nr 7D	<u>39.300.000</u>
Totaal krediet	<u>39.700.000</u>

Dekking

De verwachte exploitatiekosten bij ingebruikname van het pand bedragen in het eerste jaar € 2,189 miljoen. De verwachte facilitaire kosten inclusief afschrijving van de inventaris bedragen € 0,926 miljoen. De facilitaire lasten bestaan uit afschrijvingskosten van inventaris en inrichting, schoonmaakkosten kantoren en productiehallen, beveiliging, beheer etc. Het voorlopige budget voor de totale exploitatiekosten bedraagt € 3,116 miljoen en wordt jaarlijks na oplevering jaarlijks te verhogen met de prijsindex.

Budget Vastgoedbedrijf (PP 2023)	810.000
Budget Facilitaire Service en Huisvesting (PP 2023)	523.000
Synergievoordelen iederz 1)	200.000
Inzet budget Instroomportaal	110.000
Reserve materiele vaste activa; verkoop Peizerweg-vd Hoopstraat*	73.000
Huisvesting iederz, vanaf 2023 structureel **	<u>1.400.000</u>
Totaal	<u>3.116.000</u>

* De reserve materiele vaste activa wordt gevormd door de verkoopopbrengst onder aftrek van de boekwaarde van de panden Peizerweg en Van der Hoopstraat toe te voegen aan de reserve materiële vaste activa bij realisatie van verkoop

** Op 11 mei 2022 heeft de raad besloten ten behoeve van de huisvesting van Werk en Inkomen om een deel van de jaarlijkse lasten van € 201.548,-- vanaf 2023 voor de overeengekomen huurperiode te dekken uit de verwachte structurele exploitatieruimte voor de herhuisvesting iederz Bornholmstraat van € 175.000.

In paragraaf 6 wordt nader ingegaan in de begrote en gerealiseerde kosten en opbrengsten.

3. Tijdsplanning krediet

Zie punt 2

4. Aanbestedingsprocedure

Voor het ontwerp en realisatie en 20 jarig onderhoud van Uppsalaweg 9/Silkeborgweg 2 (Iederz) is een niet openbare Europese aanbesteding gehouden. De inschrijving was op 11 november 2020. Na beoordeling is op 25 november 2020 de uitslag bekend gemaakt en zijn de werkzaamheden Aan Bam Bouw en Techniek B.V. gegund. De aanneemsom voor het ontwerp en realisatie is € 27.000.000 en voor het 20 jarige onderhoud is dit € 5.827.701 (prijspeil 2020).

5. Moment van oplevering en ingebruikname

Oplevering	31 januari 2023
Aanvaarding	7 februari 2023
Ingebruikname	maart 2023

6. Baten en lasten verantwoord in het project

Vergelijking verwachte eindstand met budget raad						
Omschrijving	Stand Raadsbesluit	Realisatie	Nog te maken kosten	Totaal	Verschil	Toelichting
Terreinvoorziening	1.600.000	1.418.350	0	1.418.350	181.650	1
Bouwkosten	28.496.800	27.298.018	853.830	28.151.848	344.952	2
Inrichtingskosten*	1.941.000	1.439.248	267.837	1.707.085	233.915	3
Honoraria	737.200	753.854	16.394	770.248	-33.048	
Bijkomende kosten	1.191.000	1.233.962	20.806	1.254.767	-63.767	4
Opdrachtgeverskosten	1.019.000	376.573	47.527	424.100	594.900	5
Rente	768.000	749.761	18.239	768.000	0	6
Reserve	3.947.000	0	995.000	995.000	2.952.000	7
Totaal	39.700.000	33.269.767	2.219.632	35.489.398	4.210.602	
Af; Werk en inkomen*	-2.065.000		0		-2.065.000	7
Totaal	37.635.000	33.269.767	2.219.632	35.489.398	2.145.602	
* Reeds besloten						
	39.700.000					
Omschrijving	Stand Raadsbesluit	Realisatie	Nog te realiseren	Totaal	Verschil	
Opbrengsten						
Opbrengst peizerweg	Reserve	0	0	0	0	**
Opbrengst van der Hoopstraat	Reserve	0	0	0	0	**
NCG, publieke nieuwbouwregeling	0	994.495	0	994.495	-994.495	8
Totaal	0	994.495	0	994.495	-994.495	
** Zie de Toelichting op de exploitatielasten onder punt D						
Eindsaldo	37.635.000	32.275.272	2.219.632	34.494.903	3.140.097	

In paragraaf 7 volgt een toelichting op de verschillen.

7. Toelichting verschillen ten opzichte van de begroting

De totale omvang van het te activeren bedrag is € 35.298.000 (afgerond). Dit is € 3.352.000 lager dan vooraf is geraamd. De afwijkingen voor kosten en opbrengsten zijn als volgt te verklaren.

1. Lagere terreinkosten € 181.650). De kavel waarop het pand van Iederz is van de directie Stadsontwikkeling overgenomen voor een prijs van € 1.418.350 (14.930 m²).
2. Lagere bouwkosten. (€ 344.952).

Met de BAM is aannemingsovereenkomst afgesloten onder de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen (UAV-GC). De UAV-GC 2005 wordt toegepast in opdrachten waarin ontwerp en uitvoering zijn geïntegreerd. Geïntegreerde contracten zijn contracten waarbij de opdrachtnemer zowel ontwerp- als uitvoeringswerkzaamheden verricht en de opdrachtnemer een groot deel van de ontwerpbeslissingen neemt. De aanneemsom voor het ontwerp en realisatie bedraagt € 27 mln en voor eventuele onvoorziene uitgave was € 1,147 mln gereserveerd. Gedurende de uitwerking is vanuit de inrichtingsopgave hier een budget aan toegevoegd van € 370.628 voor alarm- en inbraak installatie en ontwerp en bouwkundige aanpassingen van de keuken. Het totale budget voor de uitwerking bedroeg € 1,517.mln. Hierop is € 1,152 mln uitgegeven. Per saldo blijft van dit budget € 365K over.

3. Lagere inrichtingskosten € 233.195.
Voorafgaand aan het opstellen van de begroting is een demarcatie afgesproken tussen het bouwproject en Iederz. In het bouwproject zijn de kosten meegenomen van de , ICT, vaste inrichting van de productiehallen inclusief lockers, inrichting grootkeuken, inrichting kantine en de inrichting van kantoren, kantine en verhuizing. De inrichting van de productiehallen (machines, koeling etc) wordt gedekt uit de begroting van Iederz. De geraamde kosten bedragen circa € 1.941.000 en naar verwachting wordt hier ca € 1.707.000 besteed.
4. Hogere bijkomende kosten (€ 63.067)
De bijkomende kosten omvatten de bouwleges (€ 870.000), Car verzekering (€ 110.000), Aanschaf trafo (€ 80.000), aansluitkosten (€ 73.000), Inschrijfvergoedingen (€ 80.000) en overige kosten zoals OZB tijdens de bouw, promotie (€ 52.000)
5. Lagere opdrachtgeverskosten (€ 594.900)
Bij het ontwerp en de uitwerking is minder inzet benodigd geweest van interne uren die op basis van inzet x uurtarief worden verreken met het project.
6. Rentekosten € 0
Rentekosten zijn conform berekening.
7. Voordeel reserve € 2.952.000
Voorafgaand aan de aanbesteding is een raming gemaakt op basis van het programma van eisen. Ten behoeve van eventuele aanpassingen tijdens de uitwerking en de risico's die samenhangen met een bouwproject zoals vertraging, prijsstijgingen in verband met schaarste, Corona, etc was een voorziening opgenomen van € 3.947.000. Het beheersen van risico's is gedurende alle fasen van het project een vast onderdeel geweest van het projectmanagement, waardoor de financiële impact gering is geweest. Daarnaast zijn de invloeden van Corona en prijsstijgingen beperkt geweest op het project. Ten behoeve van de risico's die samenhangen met de verkoop c.q. door exploiteren van de locatie van der Hoopstraat en de nazorg is een budget gereserveerd van € 995.000. Hierdoor valt een bedrag vrij van € 2.952.000. Van dit bedrag is reeds € 2.065.000 in kapitaallasten vrijgevallen ten behoeve van de herhuisvesting van Werk en Inkomen.
8. NPG Subsidie € 994.495
Bij aanvang van het project is de NPG subsidie als kans benoemd. Bij het NPG is een subsidie aangevraagd. Voor de kosten van het aardbevingsbestendig bouw is door het NPG een subsidie verstrekt van € 994.495.

8. Fiscale aspecten (BTW verrekening)

Het gebouw wordt gebruikt voor activiteiten die BTW belast zijn. De omzetbelasting die in rekening is gebracht door de leveranciers is als voorheffing in aftrek gebracht op de BTW aangifte.

9. Eigendom

Het gebouw is eigendom van de gemeente Groningen. Het beheer als eigenaar is belegd bij het Vastgoedbedrijf. Het onderhoud van het inventaris en interieur is belegd bij FSH. Iederz is gebruiker van het pand.

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 en overheveling inventarisinvesteringen en budget naar FSH
- 2) Verwerken raadsbesluit
- 3) Administratief afsluiten van het complex.