

## Raadsvoorstel



Onderwerp Nacalculatie iederz 1  
Telnr. 14 050 Bijlagen 2  
Registratienummer 32649-2024  
Classificatie  Openbaar  Geheim  Vertrouwelijk (bij gebruik van  
persoonsgegevens)  
Portefeuillehouder Bloemhoff  
Langetermijn agenda (LTA) LTA ja:  Maand Jaar  
Raad LTA nee:  Niet op LTA

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de nacalculatie iederz vast te stellen;
- II. het oorspronkelijke krediet van iederz à € 39.700.000,- te verlagen met € 4.210.000,- en vast te stellen op € 35.490.000,-;
- III. de restwaarde van het object Silkeborgweg 2 vast te stellen op € 9 miljoen;
- IV. het nadeel vast te stellen op € 34.322,- en dit nadeel te dekken uit de reguliere begroting van iederz;
- V. na afronding van de voorgenomen werkzaamheden het krediet gereed te melden;
- VI. 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 activiteiten geen rekening is gehouden;
- VII. de gemeentebegroting 2024 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

---

### Samenvatting

Op 24 juni 2020 heeft u voor de nieuwbouw voor iederz een uitvoeringskrediet van € 39.700.000,- beschikbaar gesteld. Na kredietverstrekking zijn in het najaar van 2020 de werkzaamheden gegund aan Bam Bouw en Techniek B.V. op basis van een opdracht waarin ontwerp en uitvoering zijn geïntegreerd. Naast het ontwerp en realisatie is het 20 jarig onderhoud onderdeel van de opdracht. Door de BAM is De Unie Architecten ingehuurd om het ontwerp te maken. Het ontwerp en de uiteindelijke inrichting van het gebouw is in goede samenwerking met de medewerkers van iederz tot stand gekomen. De start van de bouw heeft plaatsgevonden op 30 september 2021. Ondanks de invloeden van corona en schaarste van de bouwmaterialen is de bouw van het gebouw nagenoeg conform planning verlopen. Uiteindelijk is het gebouw op 31 januari 2023 opgeleverd. Het project sluit met een positief financieel resultaat.

## **Vervolg voorgesteld raadsbesluit**

### **Aanleiding en doel**

---

Op 24 juni 2020 heeft u voor de nieuwbouw voor iederz een uitvoeringskrediet van € 39.700.000,- beschikbaar gesteld. Aanleiding voor dat besluit was dat de leeftijd en (kwalitatieve) conditie van de oude panden van iederz aan de Peizerweg en Van der Hoopstraat dusdanig waren dat er op korte termijn groot onderhoud uitgevoerd zou moeten worden. Bovendien moest er extra worden geïnvesteerd in de bestaande panden vanwege aanscherping van hygiëne, arbo- en veiligheid-eisen en de werkomstandigheden van de kwetsbare doelgroepen.

Op basis van de visie op de organisatie iederz is destijds aangegeven dat er behoefte was aan huisvesting voor circa 550 werkplekken. Uitgangspunt was om een zo flexibel mogelijk gebouw te ontwerpen en een gewenste prikkelarme werkomgeving afgestemd op de behoefte van de doelgroep van iederz. Daarnaast hebben we hoge eisen gesteld op het gebied van energie, circulariteit en natuur inclusief bouwen.

Met deze nieuwe huisvesting wordt voldaan aan deze eisen en het resultaat is een duurzaam gebouw waar medewerkers van Iederz en de gemeente trots op kunnen zijn.

Met Koning Willem-Alexander als eregast werd het gebouw op 14 september 2023 officieel geopend. Het gebouw viel ook in de smaak bij het publiek en won onlangs de publieksprijs van de Groninger architectuurprijs 2023.

Het project sluit met een positief financieel resultaat. De kosten en opbrengsten pakken € 4.2 miljoen gunstiger uit ten opzichte van de oorspronkelijk door uw raad in 2020 beschikbaar gestelde krediet. In de bijgaande nacalculatie is dit nader toegelicht.

Geheimhouding. Voor bijlage 2 (Nacalculatie Uppsalaweg 9 /Silkeborgweg1 nieuwbouw iederz, januari 2024) bij dit raadsvoorstel hebben we geheimhouding opgelegd ex artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2 sub b Woo. Dit artikel heeft betrekking op het economisch belang van onze gemeente, dat door openbaring van deze bijlage kan worden geschaad. In de nacalculatie wordt een gedetailleerde beschrijving gegeven van de 40-jarige exploitatie van het pand. Bij toekomstige projecten kunnen partijen voordeel behalen op basis van de bedoelde informatie. Dit kan voor onze gemeente (financieel) nadelig zijn.

### **Kader**

---

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

### **Argumenten en afwegingen**

---

We zijn trots op het project dat we hebben gerealiseerd. Het is een duurzaam en hoogwaardig gebouw van ruim 16.500 m2 BVO, dat naadloos past bij de werk- en logistieke processen van iederz. Het gebouw creëert een rustige, veilige en comfortabele werkomgeving voor de medewerkers van iederz.





De materialisatie van zowel constructie als afwerking binnen als buiten bestaat uit duurzame en circulaire materialen. Het gebouw is eenvoudig aan te passen op nieuwe werkvormen en ander gebruik en volledig demontabel. Door een vergroende, schaduwrijke parkeerruimte met graskeien wordt hittestress tegengegaan. Al het regenwater wordt op eigen terrein opgevangen. Het gebouw heeft daarnaast het energielabel A+++++ gekregen. De energiebehoefte van het gebouw ligt laag door de hoge isolatiewaardes in de bouwschil en door het gebruik van duurzame installaties zoals zonnepanelen en warmtepompen.

### **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

De realisatie is tot stand gekomen door een goede samenwerking tussen bouwer, architect, Iederz en alle adviseurs van de gemeente Groningen. Bouwer, architect, iederz en de adviseurs van de gemeente Groningen hebben hun expertise en ervaring ingezet om dit project tot een succes te maken. Iederz heeft een actieve rol gespeeld in het hele proces, van ontwerp tot oplevering. De inbreng vanuit iederz in het gehele proces is een belangrijke sleutel geweest tot het succes van het project. Op deze manier is het echt een gebouw van iederz geworden en ook een gebouw waar ze trots op zijn.

### **Financiële consequenties**

---

De totale omvang van de kosten bedraagt € 35.490.000,-. Dit is € 4.210.000,- 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. Aanleiding hiervoor waren onder andere de onzekerheden rondom corona. 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. Daarnaast is er een subsidie van circa € 994.000,- ontvangen van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) voor het aardbevingsbestendig bouwen. Deze subsidie hebben we bij de start van het project als kans gedefinieerd en gedurende het traject verzilverd.

Bij de start van het project is naast een investeringskostenraming ook een vastgoedexploitatie voor dit project opgesteld. De realisatie van iederz is vanuit het idee van beheersing van 'Total Cost of Ownership' (TCO) aangevlogen. Niet alleen de investeringskosten, maar ook de onderhoudskosten, schoonmaak en andere facilitaire kosten zijn voor ons van belang. We kunnen daarmee stellen dat we in een vroeg stadium van het project bewust gewerkt hebben aan de kosten en dekking van de kosten. In het raadsbesluit 2020 is een gecombineerde bouw- en vastgoedexploitatie vastgesteld vanuit deze TCO gedachte

De aanpak van Total Cost of Ownership uit zich onder andere in de financiële onderbouwing. We hebben gedurende de ontwikkeling van het project de investeringskostenopzet en verwachte exploitatiekosten en opbrengsten met een exploitatietermijn van 40 jaar gemonitord en getoetst aan de uitgangspunten bij de start van het project.

De verwachte exploitatiekosten van het pand bedragen bij ingebruikname van het pand in het eerste jaar € 1,961 miljoen. Dit is € 228.000,- lager dan bij de begrote lasten bij de start. De lagere lasten worden met name veroorzaakt door de lagere investeringssom en de hieraan gerelateerde lagere afschrijvingslasten.

De verwachte facilitaire kosten inclusief afschrijving van de inventaris bedragen € 0,887 miljoen. Dit is € 39.000,- lager dan de verwachte kosten bij de start van het project. De facilitaire lasten bestaan uit afschrijvingskosten van inventaris en inrichting, schoonmaakkosten kantoren en productiehallen, beveiliging, beheer etc. De afname van de lasten komt met name doordat de omvang van de aanschaf van het inventaris circa € 235.000,- lager is, waardoor de rente- en afschrijvingskosten zijn gedaald.

De totale exploitatielasten van pand van iederz sluiten nu op € 2.848.000,-. De kosten worden als volgt gedekt:

Omschrijving	Nacalculatie 2024	Uitvoerings krediet	Verschil	
<b>Exploitielasten</b>				
Totaal exploitatielasten	2.848.030	3.115.439	-267.408	
<b>Dekking</b>				
Synergie voordelen unilocatie	-100.000	-200.000	100.000	1.
Inzet reserve MVA boekwinst Peizerweg	-44.709	-73.000	28.291	2.
Huidige beschikbare budgetten Vastgoed	-811.000	-811.000	0	
Huidige beschikbare budgetten Facilitair	-523.000	-523.000	0	
Inzet budget instroomportaal	-110.000	-110.000	0	
	<b>-1.588.709</b>	<b>-1.717.000</b>	<b>128.291</b>	
<b>Tekort</b>	1.259.322	1.398.439	-139.117	3.
Beschikbaar budget huisvesting Iederz (2023)**	1.400.000	1.400.000	0	
Overschot	140.678	1.561	139.117	
Reeds ingezet t.b.v. Herhuisvesting Centrum Werk en Inkomen	175.000	0	175.000	
<b>Resultaat</b>	<b>-34.322</b>	<b>1.561</b>	<b>-35.883</b>	

#### Toelichting

1) Door de samenvoeging van de locatie Peizerweg en van der Hoopstraat naar één unilocatie werd verondersteld dat we in de bedrijfsvoering een taakstellende synergievoordeel konden creëren van € 200.000,-. Dit vanuit de verwachting dat de beweging van decentrale- naar centrale huisvesting tot een vermindering van ondersteunende personele inzet zou leiden. In de praktijk is het tegendeel gebleken. Het volume van het aantal gebruikers en de mate waarin zij ondersteuning behoeven nemen toe evenals de bedrijfsactiviteiten binnen iederz. Binnen de ingezette ontwikkelingen wordt afname niet voorzien en doet het veronderstelde voordeel zich in de totale omvang niet voor. De omvang van het gerealiseerde voordeel schatten wij in op circa € 100.000,-. Het verschil met het vooraf ingeschatte voordeel bedraagt € 100.000,-. Dit leidt per saldo tot een nadeel van € 34.322,- in het project. Voorgesteld wordt om dit nadeel te dekken uit de reguliere begroting van Iederz. Omdat iederz deze € 100.000 al als last had meegenomen in haar begroting leidt dit per saldo voor iederz tot een voordeel van € 65.678.

2) De dotatie aan de reserve materiele vast activa is gebaseerd op de verkoopopbrengsten van de locatie Peizerweg. Ten opzichte van de begroting hebben zich de volgende wijzigingen voorgedaan:

-Bij de start van het project was de inzet dat de locatie van der Hoopstraat zou worden verkocht. Door gewijzigde inzichten op andere beleidsvelden kan de locatie van der Hoopstaat worden ingezet voor het 3e afvalbrengstation. De boekwaarde van de locatie schuift door naar het afvalbrengstation. Het geraamde resultaat vervalt hierdoor.

-Voor de locatie Peizerweg komen 50% van de bodem- en asbestsaneringskosten voor rekening van de gemeente Groningen Deze kosten zijn geraamd op € 345.000,-.

-Bij de administratieve verwerking van de verkoop van de Peizerweg is geconstateerd dat er naast de boekwaarde op het pand ook een grondwaarde op het pand rustte. De grondwaarde was niet meegenomen in de berekening.

Per saldo is de opbrengst gedaald met € 775.973,- van € 1.827.939,- naar € 1.051.966,-. De lagere toevoeging aan de reserve leidt per saldo tot een lagere vrijval van de reserve.

3) In de meerjarenbegroting 2020 is vanaf 2023 € 1.400.000,- structureel beschikbaar gesteld voor de herhuisvesting Iederz. Door met name de lagere investeringsom zijn de rente- en afschrijvingskosten lager en is er een resultaat van € 240.678,-. Bij raadsbesluit d.d. 11 mei 2022 nr 6D (registratienummer 202178-2022) is hiervan € 175.000,- ingezet voor de herhuisvesting van het Centrum voor Werk en Inkomen (CWI). Het CWI ondersteunt inwoners van de gemeente Groningen bij het vinden van werk door middel van het geven van trainingen/ workshops en individuele begeleiding en was gehuisvest in het pand van iederz aan de Peizerweg. Met de inzet van deze middelen is het gemeentelijke

organisatieonderdeel CWI van de directie Werk en Participatie verhuisd naar een aangehuurde locatie aan de Leonard Springerlaan te Groningen.

#### Restwaarde

Conform de financiële verordening hebben we rekening gehouden met een restwaarde. We hebben de berekening gebaseerd op de stichtingskosten van de fundering en ruwbouw rekening houdend met eventuele sloopkosten. De omvang van de restwaarde is € 9 miljoen. Dit betekent dat we de komende 40 jaren afschrijven op alle andere gebouwdelen zoals installaties, inbouw etc. en dat er na 40 jaar ruimte ontstaat om alle delen te vervangen c.q. te upgraden met uitzondering van de fundering en de staalconstructie. Deze berekeningssystematiek is gelijk aan de systematiek die is gehanteerd bij de introductie van de restwaarde. Wij stellen u voor om de restwaarde vast te stellen op € 9 miljoen.

#### Kredietverlaging

Het door u beschikbaar gesteld krediet van Iederz bedraagt € 39.700.000. Wij stellen u voor om het krediet te verlagen met € 4.210.000,- en vast te stellen op € 35.490.000.

<b>Begrotingswijziging Investerings 2024</b>						
<b>Nacalculatie Iederz</b>						
Betrokken directie(s)	<b>Vastgoed</b>					
Naam voorstel	<b>Nacalculatie Iederz</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>
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
04.4 Overhead en ondersteuning organisat	04 Dienstverlening en bestuur	Dir. Vastgoedbedrijf	I	-4.210		-4.210
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org. onderd.>	I			0
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org. onderd.>	I			0
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org. onderd.>	I			0
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org. onderd.>	I			0
<Deelprogramma>	<Programma>	<Org. onderd.>	I			0
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>				<b>-4.210</b>	<b>0</b>	<b>-4.210</b>
<i>Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging</i>						
het oorspronkelijke krediet van Iederz à € 39.700.000,- te verlagen met € 4.210.000,- en vast te stellen op € 35.490.000,-;						

<b>BEGROTINGSWIJZIGING EXPLOITATIE 2024 (x € 1000)</b>									
Programma	Deelprogramma	Beleidsveld	inc/str	Lasten	baten	Saldo voor res.mut.	Toevoeging reserves	Onttrekking reserves	Saldo na res.mut.
04 Dienstverlening en bestuur	04.4 Overhead en	04.4.1 Overhead	5	119		-119			-119
04 Dienstverlening en bestuur	04.4 Overhead en ondersteuning organisatie	04.4.2 Ondersteuning organisatie	5	-119		119			119
<b>Totaal</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Overige consequenties

Wij verstrekken u de bijlage 2 “Nacalculatie Uppsalaweg 9/Silkeborgweg 2 nieuwbouw iederz” onder oplegging van geheimhouding ex artikel 88 Gemeentewet. De informatie uit deze bijlage kan de economische dan wel financiële belangen van de gemeente schaden als informatie uit de bijlagen openbaar wordt (artikel 5.1 lid 2 sub b Woo).

## **Vervolg**

---

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

## **Lange Termijn Agenda**

---

n.v.t.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

locoburgemeester,  
Mirjam Wijnja

secretaris,  
Christien Bronda

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