

Toelichting op rekenmodel voor berekening meerkosten en schade (conceptversie: 14 juni 2015)

1 Inleiding

Deze toelichting gaat in op het rekenmodel 'Meerkosten en schade' dat door de gemeente is opgezet voor de berekening van de meerkosten en schade als gevolg van het versterken van het Groninger Forum in verband met aardbevingsrisico. Deze toelichting dient in samenhang met het bijbehorend Excelblad '*rekenmodel voor meerkosten en schade, conceptversie 14 juni 2015*' te worden gelezen.

De essentie van het schade en meerkostenberekenningsmodel is de gekozen systematiek om meerkosten en schade inzichtelijk te maken. De vaststelling van het schade- en meerkostenberekenningsmodel als zodanig is dan ook essentieel voor het vervolgproces. Partijen dienen overeenstemming te hebben over de het feit dat geïdentificeerde kosten- en opbrengstesoorten beïnvloed worden door het aardbevingsbestendig uitvoeren van het Forum en dat het financieel nadeel als zodanig voor vergoeding door NAM (en EZ) in aanmerking komen.

Als belangrijkste referentie en uitgangspunt voor het berekenen van de schade geldt de bouw- en grondexploitatie zoals vastgesteld in november 2014. Dit vormt het vertrekpunt voor partijen om een voorspelbaar en beheersbaar vervolgproces in te richten.

De voorlopige schade en meerkosteninventarisatie die door de gemeente in mei 2015 is uitgevoerd (en waarvan de resultaten zijn gedeeld in bestuurlijk overleg van 5 juni 2015) zijn de resultaten van het invoeren van aannames in het rekenmodel. Met de voorlopige schade en meerkosteninventarisatie van mei 2015 als voorbeeldcasus wordt onderstaand het rekenmodel nader toegelicht. De in deze voorlopige schade en meerkosteninventarisatie opgenomen bedragen zijn voorlopig en indicatief. Vrijwel alle variabelen en bedragen zullen bij de nadere uitwerking van de versterkingsmaatregelen aan verandering onderhevig zijn. Daarnaast is het goed denkbaar dat nog enkele regels (kosten-/schadesoorten) worden toegevoegd die op dit moment nog niet zijn geïdentificeerd.

Zoals eerder gesteld is het echter essentieel dat partijen het eens zijn over de gehanteerde systematiek. Dit betekent overeenstemming over de opgevoerde kosten en schadesoorten (regels) en over de grondexploitatie van november 2014 (met daarin gehanteerde uitgangspunten en parameters) als belangrijk referentie en nulpunt voor de uiteindelijke schade- en meerkostenberekening.

2 Toelichting op systematiek rekenmodel

Het rekenmodel is een verzamelblad met posten die samen het financieel nadeel voor de gemeente vormen als gevolg van de maatregelen ten behoeve van het aardbevingsrisico. Het rekenmodel berekent dus het verschil ten opzichte van de situatie waarbij er geen sprake zou zijn van ingrijpen in het bouwproces. Om het verschil uit te rekenen wordt als feitelijk ijkmoment de situatie van het project per 12-2-2015 (de start van de bouwpaauze) genomen.

Het rekenmodel geeft een totaaloverzicht van de financiële gevolgen. Om overzicht te creëren zijn de posten gerubriceerd onder de schadesoorten A t/m I.

De totale meerkosten en schade zouden berekend kunnen worden met het Excel rekenblad van de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde. Het doorrekenen van varianten en tijdseffecten in het rekenmodel van de bouw- en grondexploitatie is echter bewerkelijk en tijdrovend. Dit komt onder andere omdat dit model veel meer posten bevat dan de begrotingsposten die daadwerkelijk door de maatregelen worden beïnvloed. Ook controle op de berekening zou vervolgens tijdrovend zijn. Om praktische redenen is er daarom voor gekozen om een van de bouw- en grondexploitatie afgeleid rekenmodel op te zetten dat uitsluitend posten bevat die door de maatregelen voor aardbevingsbestendig bouwen worden beïnvloed. Met dit rekenmodel kunnen varianten, gewijzigde inzichten en gewijzigde plannings snel worden doorgerekend. Voor de communicatie tussen NAM en gemeente biedt het rekenmodel daarmee een beknopt overzicht van de verschillen.

Omdat het project een lange doorlooptijd kent, spelen inflatie- en rente-effecten een rol in de schadeberekening. Het rekenmodel houdt net als in de bouw- en grondexploitatie en volgens dezelfde rekenkundige systematiek rekening met rente en inflatie effecten.ⁱ Voor de renteparameters en inflatieparameter zal worden aangesloten bij de parameters uit de bouw- en grondexploitatie. Naast een rekenrente en een inflatiepercentage is de gewijzigde projectplanning en zijn de betaaldata van de schade van NAM aan gemeente van belang voor de renteberekening.ⁱⁱ

3 Afbakening berekende meerkosten en schade

Het rekenmodel berekent het financieel-economisch nadeel voor de gemeente Groningen als gevolg van de maatregelen die genomen worden bij de bouw van het Groninger Forum in verband met het aardbevingsrisico.

Het grootste deel van de meerkosten en schade wordt gevormd door meerkosten en schade die de gemeente Groningen in haar rol als opdrachtgever van het project Grote Markt oostzijde/ Forum en als toekomstig eigenaar-exploitant van het Groninger Forum en de parkeergarage lijdt. De meerkosten en schade omvat zowel de schade van de bouwpaauze, de meerkosten van versterkingsmaatregelen als de doorvertaling van schadeclaims van derden aan de gemeente. Bij het opvoeren van kosten-/schades geldt telkens dat het gaat om kosten- en schades die de gemeente nu of in de toekomst lijdt en zonder stilleggen van de bouw en het aardbevingsbestendig maken van het Forum niet zou lijden c.q. hebben geleden.

Uitgangspunt voor de schadeberekening vormen de feitelijke omstandigheden zoals deze zich voordeden bij de start van de bouwpaauze per 12 februari 2015. Deze feitelijke omstandigheden zijn vastgelegd in een 0-meting. Deze 0-meting vormt het feitelijke ijkpunt voor de schadeberekening. De meest recent door de raad vastgestelde bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde van november 2014 (projectbegroting waar Groninger Forum deel van uitmaakt) vormt het kader voor doorrekening en de referentie exploitatie om tot schade- en meerkostenbepaling te kunnen komen.

'Economische schade' voor de stad Groningen als gevolg van de vertraagde oplevering van het Groninger Forum is op dit moment niet in het rekenmodel verwerkt. Hiermee wordt bedoeld schade van derden of economisch nadelige effecten voor derden (stad en regio) zoals ondernemers,

instellingen en particulieren. Tevens niet verwerkt zijn schades die derden leiden en waarvoor de gemeente (naar eerste analyse) niet aansprakelijk is.

De meerkosten voor het aardbevingsbestendig bouwen van twee andere deelprojecten binnen het project Grote Markt oostzijde/ Forum de “Nieuwe Markt zuidzijde” en de “Nieuwe Oostwand” zijn als pro memory post in het rekenmodel opgenomen onder posten D 20 en D 21. Op dit moment zijn de meerkosten van deze deelprojecten nog niet bekend.

4 Toelichting op schadesoorten

Ad A Meerkosten en verdragingskosten uitvoeringscontract BAM

Omschrijving	Het betreft hier de meerkosten voor het ‘versterken’ en vergoeding voor verdragingskosten die de gemeente met de BAM overeenkomt.
Definitieve berekening	Bij de definitieve schadeberekening worden het definitieve meerwerk kosten en definitieve vergoedingen aan de BAM voor verdragingskosten als input in het rekenmodel ingevoerd. Van te voren zullen de meerwerkopgaven worden gezuiverd van eventuele meerkosten die niet het gevolg zijn de aardbevingsproblematiek. ⁱⁱⁱ
Berekening mei 2015	Bij de tussentijdse schade-inventarisatie van mei 2015 is een voorlopige indicatieve raming van de meerkosten van BAM als uitgangspunt gehanteerd. De posten A1 t/m A3 zijn van deze raming van BAM afgeleid. De posten A4 t/m A7 vormen correctieposten. Deze correctieposten komen in de definitieve schadeberekening te vervallen.

Ad B Toename gemeentelijke risico’s (benodigd extra reserve in projectbegroting)

Omschrijving	Het betreft hier de extra reserve die in de projectbegroting noodzakelijk is als gevolg van de genomen maatregelen, zodat het bouwproces bij herstart met een voor de gemeente gelijkblijvend risicoprofiel kan worden gecontinueerd. Gelijkblijvend ten opzichte van de situatie voorafgaand aan de bouwpaauze. ^{iv}
Definitieve berekening	De extra benodigde reserve wordt berekend conform de systematiek die in de bouwen grondexploitatie 2014 gebruikt is en beschreven is. Belangrijk uitgangspunt voor de berekening zijn de contractuele voorwaarden die met de BAM voorafgaand aan de herstart van de bouw worden afgesproken. Waar nodig wordt beoordeling van deskundigen ingewonnen.
Berekening mei 2015	In de in de berekening van mei 2015 opgevoerde indicatieve bedragen heeft de gemeente nog geen rekening kunnen houden met eventuele gewijzigde contractuele verhoudingen met de BAM. De post is om een totaaloverzicht te krijgen indicatief geschat.

Ad C Extra onderzoeks-, engineering-, en voorbereidings- en begeleidingskosten

Omschrijving	Om het Groninger Forum aardbevingsbestendig te maken nemen de gemeentelijke voorbereidings- en begeleidingskosten toe. Het betreft naast onderzoekskosten en engineeringkosten ook een toename van kosten voor projectbeheersing (projectleiding, planning, kostenbeheersing, risicobeheersing, juridische kosten). Extra kosten kunnen ontstaan door zowel extra werkzaamheden als leegloop. Ook de extra kosten die gemaakt worden door afdelingen die normaal niet op het project boeken en
---------------------	--

	de met de gemeente te verrekenen extra kosten van eindgebruikers van het vastgoed (stichting Forum) worden opgevoerd als schade.
Definitieve berekening	De extra kosten worden de komende periode op basis van extra opdrachten en facturen evenals door een inventarisatie van doorlopende kosten onderbouwd.
Berekening mei 2015	De in de schade-inventarisatie opgevoerde kosten betreft een eerste voorlopige opsomming van kosten. De opgevoerde kosten zijn voor het merendeel indicatief geraamd en dienen voor het merendeel nog nader te worden onderbouwd.

Ad D overige gemeentelijke meerkosten en inkomstenderving

Omschrijving	Schadecategorie D omvat een aantal overige financiële nadelen voor de gemeente. Het merendeel van deze posten zijn het gevolg van vertraging.
Definitieve berekening	Bij de definitieve schadeberekening zal de lijst waar nodig worden gecompliceerd en zullen de bedragen zo goed mogelijk worden onderbouwd.
Berekening mei 2015	<p>De gemeente heeft in mei 2015 geïnventariseerd welke mogelijke financiële nadelen voor de gemeente aan de orde zullen of zouden kunnen zijn. De onder deze categorie op het Excel-blad genoemde posten betreffen een voorlopige opsomming. De opgevoerde bedragen zijn merendeels voorlopige indicatieve bedragen. De bedragen zullen bij nadere uitwerking nader worden onderbouwd.</p> <p>In deze schadecategorie zijn onder andere schadeclaims van derden aan de gemeente en de effecten op andere deelprojecten van Grote Markt oostzijde/ Forum opgenomen. Voorlopig uitgangspunt is dat de grondwaarde van deelproject de nieuwe Oostwand niet door de maatregelen maatregelen voor het Forum wordt beïnvloed, maar dat de Oostwand wel vertraagd zal worden opgeleverd. Voor deelproject de Nieuwe Markt zuidzijde is het voorlopig uitgangspunt dat dit deelproject conform planning wordt gebouwd, maar dat er door de latere oplevering van het Forum wel een tijdelijke correctie op de huurinkomsten aan de orde zal zijn. De financiële effecten op de herontwikkeling van gemeentelijke panden aan de st Jansstraat zijn vooralsnog als pro memorie opgevoerd. Voor het informatiecentrum, tijdelijke (verkeers)maatregelen, risk-control en de huisvesting van de bouwdirectie zal de gemeente geconfronteerd worden met extra doorlopende kosten tijdens de vertraging. De financiële consequenties van het langer voortzetten van de huidige huisvesting van de Forumorganisatie is nog niet geïnventariseerd. Deze mogelijke consequenties zijn als pro memorie in de berekening opgenomen. Daarnaast zijn in deze categorie de bijkomende kosten voor deelproject Forum opgenomen, zoals extra legeskosten en extra verzekeringskosten.</p> <p>De meerkosten voor versterking van andere deelprojecten zoals NMzz en Nieuwe oostwand zijn als pro memory post in de berekening opgenomen.</p>

Ad E Eventueel niet te ontvangen subsidies als gevolg van vertraging

Omschrijving	De financiering van het project Grote Markt oostzijde/Forum is mede gebaseerd op € 35 miljoen REP subsidie. De termijn waarbinnen subsidiabele kosten moeten worden gerealiseerd loopt af per juli 2017. Door de vertraging zal een deel van de subsidiabele kosten niet tijdig worden gemaakt. De gemeente zal als gevolg van vertraging bij strikte hantering van subsidievoorwaarden een deel van de subsidie niet ontvangen of moeten terugbetalen. Het financieel nadeel zal in dat geval worden opgevoerd door de
---------------------	---

	gemeente als schade. Het optreden van deze schade zal afhankelijk zijn van de opstelling van de subsidieverstrekker.
Definitieve berekening	Bij de provincie wordt nagevraagd of het subsidietermijn kan worden verlengd om schade te voorkomen. Zodra de afspraken met de provincie duidelijk zijn en de uitvoeringsplanning van de BAM opnieuw is vastgesteld, wordt indien nodig een berekening gemaakt van het financieel nadeel voor de gemeente.
Berekening mei 2015	In de voorlopige schade-inventarisatie van mei 2015 is het financieel nadeel als pro memorie opgenomen.

Ad F Daling opbrengstwaarde parkeergarage (door verlies aan functionaliteit)

Omschrijving	Uit voorlopige analyse van de aangepaste plannen blijkt dat een aantal parkeerplaatsen in het aangepast ontwerp niet aan het programma van eisen (maatvoering) voor de parkeerplaatsen voldoen en als zodanig niet kunnen worden gerealiseerd. In de berekening wordt het financieel nadeel voor de gemeente dat hierdoor ontstaat meegenomen.
Definitieve berekening	Op basis van het definitief ontwerp of bestek wordt beoordeeld hoeveel van de oorspronkelijke parkeerplaatsen komen te vervallen. Vermindering van het aantal parkeerplaatsen leidt tot vermindering van de opbrengstwaarde van de door de gemeente te exploiteren parkeergarage. Met opbrengstwaarde wordt de netto contante waarde van de parkeerinkomsten minus de exploitatiekosten van de parkeergarage bedoeld. De vermindering van de opbrengstwaarde wordt aangemerkt als schade. De opbrengstwaarde-berekening van de parkeerplaatsen van Deloitte uit 2010 is in 2010 vastgesteld door de raad als onderdeel van de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde. Deze vastgestelde opbrengstwaarde-berekening maakt ongewijzigd deel uit van de bouw- en grondexploitatie 2014 en is uitgangspunt voor de schadeberekening.
Berekening mei 2015	Op basis van de voorstellen van 7 mei jl. voldoen 11 parkeerplaatsen niet. De verminderde opbrengstwaarde die hier het gevolg van is, is meegenomen in de schade-inventarisatie. Verwacht wordt dat het aantal parkeerplaatsen dat niet voldoet nog gaat wijzigen.

Ad G Daling opbrengstwaarde Groninger Forum (door verlies aan functionaliteit)

Omschrijving	De gemeente wordt eigenaar/verhuurder van het Forum. Aanpassingen van het ontwerp kunnen leiden tot een daling van de opbrengstwaarde van het Groninger Forum. Met opbrengstwaarde wordt bedoeld de netto contante waarde van de toekomstige huuropbrengsten minus de exploitatielasten gerekend over de gebruiksperiode van het Forum. Daling van de opbrengstwaarde veroorzaakt door de maatregelen voor aardbevingsbestendig bouwen zullen door de gemeente worden opgevoerd als schade.
Definitieve berekening	Zodra de definitieve plannen vast staan wordt de daling van de opbrengstwaarde berekend. De netto contante waarde over de exploitatieperiode van het jaarlijks financieel nadeel wordt aangemerkt als schade.
Berekening mei 2015	Uit analyse van de voorlopige gewijzigde plannen zijn in ieder geval twee oorzaken geïdentificeerd die tot een daling van de opbrengstwaarde zullen of kunnen leiden.

	<ol style="list-style-type: none"> 1. beperking functionaliteit of esthetiek leiden tot aanpassing van de huur (op te brengen huur door de beoogde gebruiker). Beperking van functionaliteit is in de huidige plannen in ieder geval in de horecaruimten aan de orde; 2. verhoging van de onderhoudslasten door wijzigingen van constructie leiden tot een verhoging van de exploitatiekosten. <p>De daling van de opbrengstwaarde is zeer indicatief en voorlopig becijferd. Hierbij zijn verschillende aannamen gedaan voor zaken die bij het huidig uitwerkingsniveau van de plannen nog niet beoordeeld kunnen worden. Bij nadere uitwerking zal de berekening wijzigen.</p>
--	--

Ad H Fiscale effecten

Omschrijving	Voor de gemeente niet aftrekbare BTW (in de zin van de wet OB'68) zal worden opgevoerd in de schadeberekening.
Definitieve berekening	De gemeente zal aan de definitieve schadeberekening een BTW berekening toevoegen.
Berekening mei 2015	De gemeente onderzoekt momenteel BTW aspecten. In de voorlopige schade-inventarisatie is BTW als pro memorie opgenomen.

Ad I Prijsindexering en extra rentekosten projectbegroting

Omschrijving	De vertraging heeft ook financiële effecten op de bouw- en grondexploitatie als er geen sprake zou zijn van meerkosten en schade zoals beschreven onder de posten A t/m H. Door de vertraging is er sprake van extra prijsstijging en opbrengstenstijging in alle bestaande begrotingsposten. Daarnaast is er een rente-effect.
Definitieve berekening	Zodra de gemeente een nieuwe bouwplanning met de BAM is overeengekomen en de nieuwe projectplanning voor het totaalproject is vastgesteld wordt het financieel nadeel voor de gemeente becijferd d.m.v. een gevoeligheidsanalyse op de bouw- en grondexploitatie, waarbij de door de gemeente gehanteerde variabelen voor rente en inflatie het uitgangspunt zijn. De stand van de bouw- en grondexploitatie bij aanvang van de bouwpaauze vormt hierbij het uitgangspunt.
Berekening mei 2015	In de schade inventarisatie van mei 2015 is een voorlopige indicatie van het financieel effect per maand vertraging meegenomen gebaseerd op een beknopte gevoeligheidsanalyse. In de definitieve berekening zal dit bedrag nauwkeuriger worden onderbouwd.

ⁱ Rekenkundig gebeurt dit in de kolommen h t/m i Voor de rijen A t/m G wordt per begrotingspost de prijsstijging en rente tot eindwaardedatum 31 december 2019 berekend. Hiertoe kan per begrotingspost in de kolommen h en i de datum waarop de uitgave plaats vindt worden ingevoerd. In de kolommen j en k worden respectievelijk de prijsstijging en de rente berekend. In kolom l volgt de eindwaarde. Vervolgens wordt in rij l als het ware teruggerekend naar de betaaldatum van de schade.

ⁱⁱ Naast rente- en inflatie-effecten op de in het rekenmodel opgevoerde posten zijn er als gevolg van de vertraging rente- en inflatie effecten in de bouw en grondexploitatie zelf. Om post H1 te kunnen vaststellen dient een gevoeligheidsanalyse van bouw- en grondexploitatie per 11-2-2015 voor vertraging te worden uitgevoerd. De laatst vastgestelde bouw en grondexploitatie van december 2014 vormt hiervoor het uitgangspunt. Post H¹ bevat

het financieel nadeel van vertraging dat voortvloeit uit rente- en inflatie-effecten voor de bouw- en grondexploitatie berekend zonder dat er sprake is van extra kosten. Door deze post toe te voegen wordt het totale financieel nadeel geraamd. Om post H¹ te kunnen vaststellen dient een gevoeligheidsanalyse van bouw- en grondexploitatie voor vertraging te worden uitgevoerd op het moment dat de nieuwe planning bekend is. Het bedrag dat nu is opgenomen is een voorlopige aanname. Een definitieve gevoeligheidsanalyse kan pas plaatsvinden als de nieuwe planning bekend is.

ⁱⁱⁱ De met de BAM af te spreken gewijzigde uitvoeringsplanning vormt eveneens belangrijke input voor het rekenmodel.

^{iv} Bij projectbegrotingen is het gebruikelijk een post reserve op te voeren voor niet van te voren te kwantificeren meer- en minderwerken en niet beheersbare risico's. Bij een 'normaal gezonde' projectbegroting dient de post reserve in evenwicht te zijn met de resterende risico's. Voor aanvang van de aardbevingsproblematiek is het risicoprofiel van het project GMo beoordeeld en gekwantificeerd. Geconcludeerd is dat de reserves binnen het project in evenwicht zijn met de resterende niet beheersbare risico's. Zie bouw- en grondexploitatie 2014. Mocht het risicoprofiel van het project Grote Markt oostzijde bij herstart van de bouwwerkzaamheden afwijken van het risicoprofiel bij start van de bouwpaauze is het noodzakelijk de post reserve hierop aan te passen. Alleen op deze wijze kunnen risico's en reserve in evenwicht blijven. Gezien de omvang en impact van de ingreep hebben de aanpassingen van het uitvoeringscontract met de BAM onvermijdelijk een gevolg voor het totaalrisicoprofiel van het project voor de gemeente Groningen. Sterk afhankelijk van de nader te maken afspraken met de BAM (uitvoeringsvoorwaarden) zal de post reserve worden aangepast. Voorbeelden van mogelijke wijzigingen in het risicoprofiel die een verhoging van de post reserve rechtvaardigen zijn:

- de kans op meerwerk binnen het uitvoeringscontract BAM neemt toe omdat omvang van de te realiseren opdracht toe neemt;
- de BAM of onderaannemers kunnen of willen door omstandigheden geen garantie geven op delen van de aangepaste constructie;
- er wordt met de BAM een prijsafpraak gemaakt op D.O. niveau in plaats van op besteksniveau, waardoor er relatief meer kans is op meerwerk tijdens de uitvoering;
- de kans op het voordoen van overige risico's in de bouw- en grondexploitatie neemt toe als gevolg van een langere bouwtijd;