

Collegevoorstel



Onderwerp **Aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum**

Registratienr 5061853 Steller/telnr. E. Schieven, 5.1.2e Bijlagen 7 Fatale datum

Portefeuillehouder De Rook Overlegd met

Voorstel voor agendering Discussiedeel Conformdeel

Classificatie Openbaar Intern Vertrouwelijk Geheim

Publiciteit Persbericht Persconferentie:

Geen publiciteit, want **Let op deze nota bevat geheime informatie!!!!**

Voorgesteld collegebesluit

Het college besluit:

1. de afspraken d.d. 03 september 2015 tussen gemeente Groningen, ministerie van Economische Zaken en NAM (aangehecht als bijlage I) m.b.t. het Groninger Forum vast te stellen, met als belangrijk onderdeel een eenmalige lump sum vergoeding van NAM aan gemeente Groningen ter hoogte van € 68 miljoen ter vergoeding van kosten en schades als gevolg van het aardbevingsbestendig maken van het Forum;
2. de technische variant 'constructief versterken' als basis te nemen voor het (aangepaste) ontwerp van het Forum, met als uitgangspunt de "groene" NPR 9998 (februari 2015) en de pga-kaart van het KNMI (versie 2014);
3. de addenda (aangehecht als bijlagen II, III en IV) bij de bestaande aannemingsovereenkomst met BAM voor de bouw van het Groninger Forum c.a. vast te stellen;
4. Stadsontwikkeling opdracht te geven tot:
 - a. uitwerking van de afspraken met NAM en EZ in een vaststellingsovereenkomst;
 - b. de verdere constructieve, bouwkundige en installatietechnische uitwerking van het Forum;
 - c. het voeren van prijsonderhandelingen met BAM, met het oogmerk om omstreeks november 2015 tot definitieve contractvorming te komen;
 - d. het voeren van gesprekken c.q. onderhandelingen met partijen RuG, Stripmuseum, en Stichting Forum, ter bepaling van de omgang met de verlengde bouwtijd en de hiermee verbonden vergoeding van schades en kosten;
 - e. een kredietaanvraag voor te bereiden voor de gemeenteraad, ten behoeve van het formaliseren van kredieten voor het opstarten van (delen van) de bouwwerkzaamheden en sloopwerkzaamheden en deze - afhankelijk van de voortgang van de gesprekken met BAM- ter besluitvorming voor te leggen aan de raad in november of december 2015;
 - f. een herziening van de bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde/ Groninger Forum voor te bereiden en deze na uitwerking van contracten met BAM, ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad (eerste kwartaal van 2016).
5. In te stemmen met het aanwenden van het krediet XXXXXX, voor de kosten van de bouwpauze, de verdere planuitwerking- en voorbereiding en aanvang van voorbereidende bouw- en sloopwerkzaamheden, vooruitlopend op behandeling van een formele kredietaanvraag in de gemeenteraad (voorzien in november/december) en de raad hierover conform te informeren **check bert !!!**.
6. de brief aan de raad vast te stellen.

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|------------------------------------|----------------------------------|--------|-------|
| Agendering collegevergadering | Datum | <input type="checkbox"/> Discussie | <input type="checkbox"/> Conform | | |
| Directeur | Paraaf | Datum | Gemeentesecretaris | Paraaf | Datum |
| Portefeuillehouder | Paraaf | Datum | Afgehandeld en naar archief | Paraaf | Datum |

Samenvatting

Op 11 februari jl. heeft uw college samen met de directie van hoofdaannemer BAM besloten om voor de bouw van het Groninger Forum een bouwpauze van vier maanden af te roepen. Dit is in overleg gegaan met NAM en het ministerie van Economische Zaken (EZ) en nadat deze daags daarvoor de "groene" NPR had vastgesteld.

De gemeente Groningen, NAM en het Ministerie van EZ hebben in de afgelopen periode uitvoerig en meermaals met elkaar gesproken over het aardbevingsbestendig maken van het Forum. Op basis van deze afspraken hebben partijen overeenstemming bereikt over de wijze waarop het Forum aardbevingsbestendig wordt gemaakt. Gekozen is voor de zogenaamde technische oplossing 'constructief versterken'. Dit houdt in dat het ontwerp in de basis gehandhaafd blijft en versterkingsmaatregelen worden doorgevoerd in de hoofdconstructie van het gebouw, bouwkundige elementen en gebouwinstallaties. uitgangspunt voor de versterking is de zogenaamde groene NPR (NPR-9998, februari 2015) en de KNMI contourenkaart 2014.

Met NAM is afgesproken dat de gemeente Groningen eenmalig een lump sum vergoeding ontvangt voor kosten en schades ter hoogte van ca. € 68 miljoen.

Beoogd wordt in het voorjaar van 2016 de bouw te hervatten, waarbij mogelijk eerder voorbereidende werkzaamheden worden uitgevoerd, waaronder sloopwerkzaamheden. De ingebruikname van het Forum is voorzien in de eerste helft van 2019.

Aanleiding en doel

Op 28 oktober 2011 is de aanbestedingsprocedure gestart voor het bouwplan Groninger Forum c.a. (Groninger Forum, Forumgarage, fietsenstalling). De bouwwerkzaamheden zijn gestart op 31 oktober 2012. De ontwerprichtlijnen voor aardbevingsbestendig bouwen van mei 2014 zijn dan ook niet toegepast op het Groninger Forum.

Onmiddellijk nadat de ontwerprichtlijnen voor aardbevingsbestendig bouwen door het ministerie werden afgekondigd, hebben we de hoofdconstructeur ABT opdracht gegeven om te onderzoeken wat de gevolgen zijn van de aardbevingen voor de constructie van het Groninger Forum. Er is geconstateerd dat het huidige ontwerp niet voldoet aan de voorlopige praktijkrichtlijn voor aardbevingbestendig bouwen. ABT heeft de uitkomsten van het onderzoek toegelicht in uw college op 04-11-2014. Vervolgonderzoek is gedaan en er is indicatief gekeken naar de financiële consequenties daarvan.

Tevens heeft overleg met het ministerie van EZ en NAM plaatsgevonden. Voor de problematiek rond het aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum is vlak voor het verschijnen van de NPR in februari 2015 de eerste principeafpraak gemaakt tussen het Rijk en de Stad over de pauzering van de bouw. In deze periode trekken EZ/NAM en gemeente samen op om de casus helder te krijgen. De bouwpauze heeft gevolgen voor de bouwlogistiek en de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum (GREX). Daarom heeft het ministerie een voorschot van € 8 miljoen toegezegd ter dekking van extra kosten over de afgesproken

onderzoekperiode van 4 maanden (dit bedrag maakt onderdeel uit van het totale afgesproken lumps sum bedrag). Op 11 juni jl. is in gezamenlijk overleg tussen EZ/NAM en de gemeente Groningen besloten de bouwpauze te verlengen tot ca. 1 juli om partijen meer tijd te geven de complexe technische oplossingen door te nemen en de daarbijbehorende plannings- en financiële gevolgen uit te werken. Vanuit EZ/NAM is toegezegd de kosten voor deze verlenging van de bouwpauze te vergoeden. Toen bleek dat ook de periode van 1 juli niet gehaald kon worden is mede door de tussenliggende vakantieperiode besloten om te koersen op september voor het afronden van de onderhandelingen.

Onze doelstelling was en blijft om de bouw van het Groninger Forum zo spoedig als mogelijk te hervatten en af te ronden. Op het moment van het afroepen van de bouwpauze was het nog niet mogelijk om besluiten te nemen over de aanpassingsopties van het ontwerp van het Groninger Forum. Tot op dat moment was het nog onduidelijk hoe de richtlijnen en "invloedscirkels" zich zouden ontwikkelen en was daardoor nog geen concrete oplossing voorhanden. Eveneens was er nog geen duidelijkheid over de vergoeding van de meerkosten en de financiële schade door het ministerie van EZ/NAM.

Met de hiervoor beschreven doelstelling in het vizier zijn door uw college de volgende opdrachten geformuleerd:

- te onderzoeken wat de Nederlandse Praktijkrichtlijn (NPR) en het 'Aardbevingsakkoord' tussen Rijk en Stad betekenen voor de bouw van het Groninger Forum;
- dat onderzoek in principe binnen vier maanden af te ronden;
- in dat kader het onderzoek naar de technisch meest wenselijke wijze van aardbevingsbestendig maken verder uit te werken en de NAM en het ministerie van EZ daarbij te betrekken;
- in samenwerking met het ministerie van EZ afspraken te maken over de meerkosten en schade als gevolg van het aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum;
- besprekingen te voeren met aannemer BAM over het vervolgtraject;
- het juridische traject verder uit te werken.

Kader

Het Groninger Forum is tijdens het ontwerptraject uitgewerkt op basis van geldende wet- en regelgeving voor constructieve veiligheid (Bouwbesluit 2003) en voldoet qua sterkte en stabiliteit aan alle daarin aangegeven voorwaarden. In het Bouwbesluit 2003 werd nog geen aardbevingsbelasting voorgeschreven. Tijdens de realisatiefase van het Groninger Forum is extra aandacht ontstaan voor de mogelijke consequenties van de plotseling in aantal toenemende aardbevingen in de Provincie Groningen, waaronder in de stad Groningen. Door deze aardbevingen worden bouwwerken blootgesteld aan een nieuw soort belastingen dan tot dusver in Nederland gangbaar was, met (gebouw)schade en potentiële veiligheidsconsequenties als gevolg.

De Rijksoverheid achtte het daarom gewenst dat er een richtlijn komt waaraan gebouwen in het aardbevingsgebied moeten voldoen om bestand te zijn tegen aardbevingen. Het Groninger Forum bevindt zich in dit aardbevingsgebied. In september 2013 is een commissie van experts begonnen met het opstellen van richtlijnen. Een eerste aanzet voor toekomstige regelgeving is gemaakt in mei 2014 in de vorm van een memo afgestemd op de toen in Nederland wettelijk (nog) niet van toepassing verklaarde Eurocode 8 serie. Dit is de door het NEN opgestelde memo "Voorlopige ontwerpuitgangspunten voor nieuwbouw en verbouw onder aardbevingsbelasting ten gevolge van de gaswinning in het Groningerveld". Het gaat hierbij nog slechts om een voorlopige richtlijn. In februari jl. is de voorlopige norm (de zogenaamde "groene" NPR) verschenen. De definitieve norm wordt naar verwachting opgenomen in het nieuwe Bouwbesluit die in 2018 zal verschijnen. Daarnaast verschijnt naar verwachting eind 2015 de nieuwe kaart met grondversnelling (pga) van het KNMI.

Er zijn nog veel onzekerheden rondom de aardbevingen, terwijl het Groninger Forum al in aanbouw is. Het onderzoek, uitgevoerd door een samengesteld ontwerpteam van ABT en BAM (in afstemming met NAM), toont aan dat het Groninger Forum met specifieke aanpassingen voldoet aan de geldende richtlijnen. Daarbij zijn de gevalideerde NPR van medio februari 2015 en de daarbij behorende kaart met grondversnelling (pga) van het KNMI (versie 2014) als uitgangspunt gehanteerd.

Door NAM zijn geen gevalideerde richtlijnen of kaartmateriaal tijdens de ontwerpperiode ingebracht. Wel heeft NAM niet gevalideerde "eigen" seismische gegevens aangeleverd specifiek voor het Groninger Forum. Vanwege het ongewisse karakter van deze gegevens en het feit dat de gemeente zich niet in de positie acht om dergelijke niet gevalideerde gegevens te autoriseren of te interpreteren, is dit vraagstuk ingebracht in de bestuurlijke overleggen met NAM en EZ. Deze besprekingen hebben geleid tot de afspraak dat het vigerende toetstingskader geldend is voor het aardbevingsbestendig maken van het Forum, welke afspraak ook schriftelijk is vastgelegd (zie [bijlage I](#)). In het verlengde hiervan is onderkend dat de publieke normstelling nog in beweging is. Om deze reden is afgesproken dat bij de oplevering van het Forum het gebouw wordt getoetst aan de dan vigerende normstelling. Indien uit deze toetst blijkt dat nadere aanpassing of versterking van het gebouw alsnog nodig is, dan treden partijen op dat moment in overleg over de dan ontstane situatie.

Het onderzoek

Het ontwerpteam heeft samen met expertbureaus uit Nieuw Zeeland een dynamisch constructiemodel van het Groninger Forum gebouwd en daarmee de verschillende oplossingsrichtingen middels computersimulaties

onderzocht. De basisvariant – de zogenaamde versterkingsoptie – is aangevuld met “gangbare” varianten die in aardbevingsgebieden dikwijls worden toegepast. In de onderzoeken aangeduid door “base isolation”, “weak story” en “stalen schachten”. Mede door de specificiteit van het aardbevingspectrum in de Groningse bodem, bleken de “gangbare” varianten geen soelaas te bieden. Een combinatie van afwegingen heeft er in geresulteerd dat de zogenaamde “versterkingsvariant” de voorkeur heeft gekregen. Deze variant kan worden geduid als de meest optimale variant in termen van functionele impact, architectonische gevolgen, planning en financiële consequenties (investeringskosten en grondexploitatie). Deze variant is in de periode van 7 april tot 7 mei 2015 verder uitgewerkt.

De belangrijkste mijlpalen en resultaten uit de variantenonderzoeken in de bouwpaauze zijn:

- er is een modellering van het Groninger Forum gemaakt. Gekozen is voor één van de in de NPR benoemde benaderingswijzen: lineair rekenen;
- analyses zijn uitgevoerd op alternatieve constructiesystemen (drie alternatieven);
- doorrekening zijn gemaakt van de basisvariant (versterking/aanpassing) en de alternatieven met bovengenoemd model;
- indentificering van de noodzakelijk combinaties van oplossingen voor het versterken van de hoofdconstructie en aanvullende aanpassingen aan bouwkundige- en installatietechnische onderdelen;
- de consequenties in termen van tijd, geld, functionaliteit en haalbaarheid zijn inzichtelijk gemaakt.

Parallel daaraan heeft geotechnisch onderzoek plaatsgevonden naar het gedrag van de ondergrond van het Groninger Forum. Op grond hiervan is geconcludeerd dat geen extra maatregelen nodig zijn in de ondergrond en de fundering.

De resultaten van het Onderzoek zijn terug te lezen in de rapportage van ABT-BAM “Groninger Forum Aardbevingsveilig” welke als **bijlage V** bij deze nota is toegevoegd.

Vervolgtraject (ontwerptraject en gebruikers)

Toelichting ontwerptraject

Tijdens de bouwpaauze is door een multidisciplinair team van ontwerpers van betrokken adviesbureaus en de hoofdaannemer gewerkt aan het uitwerken van de gekozen constructieve oplossingsrichting (versterkingsvariant) en het opstellen van een gezamenlijke aanpak voor de wijze waarop na de bouwpaauze het ontwerpproces en de uitvoering verder kan worden vormgegeven. De projectorganisatie aan de zijde van de gemeente en BAM worden aangepast op de specifieke opgave die voorligt binnen de mogelijkheden van de bestaande contracten, daarbij wordt ingestoken op het model van een gezamenlijk bouwteam, hetgeen een andere aansturing en besluitvorming van en met de bouwpartners met zich meebrengt. Deze nieuwe organisatie- en werkwijze is inmiddels op hoofdlijnen beschreven en neergeslagen in de aanvullende contractdocumenten op het bestaande contracten (addenda). Over de addenda wordt u hieronder nader geïnformeerd.

Voor het ontwerp heeft de focus de afgelopen periode gelegen op het optimaliseren en uitwerken van de constructieve aanpassingen en het bepalen van de consequenties van de versterking voor een aantal bouwkundige en installatietechnische onderdelen. De hoofdconstructie is vrijwel uitgewerkt tot op het niveau van een definitief ontwerp. Terwijl het niveau van de uitwerking van de installaties en een reeks bouwkundige onderdelen uiteenloopt van schetsontwerp tot voorlopig ontwerp.

Beoogd wordt om medio oktober alle nodige aanpassingen als gevolg van het aarbevingsbestendig maken van het Groninger Forum uitgewerkt te hebben ten behoeve van definitieve contractvorming met BAM. Hiertoe worden nu verschillende producten voorbereid. Een belangrijk onderdeel hiervan is de nota van uitgangspunten, waarin de veiligheidsmaatregelen worden beschreven. Omdat de Nederlandse regelgeving hiervoor (nog) niet voldoende handvatten biedt, wordt op basis van de Nieuw-Zeelandse voorschriften een vertaling/interpretatie gemaakt naar de Groningse situatie. Andere onderdelen zijn de inrichting van de kwaliteitscontrole en een proces voor kostenbewaking. Parallel aan de uitwerking van de ontwerpproducten wordt tevens gewerkt aan een zo scherp mogelijk planning.

Impact op de gebruiksmogelijkheden Groninger Forum.

De aanpassingen als gevolg van het aardbevingbestendig bouwen hebben impact op de functionaliteit en daarmee de bedrijfsvoering van de huurders/gebruikers. In enkele situaties is deze impact exact te bepalen maar van het gros van de aanpassingen is de impact op dit moment slechts grof te benaderen.

Stichting Forum: Voor het Groninger Forum (bovenbouw) hebben de versterkingsmaatregelen de meeste impact. Doordat de betonconstructie op onderdelen steviger uitgevoerd moet worden dan in het huidige ontwerp, verdwijnen

op een beperkt aantal plekken openingen in de gevel. Deze vallen samen met de ruimten waar de meest commerciële activiteiten van het Groninger Forum ontplooid worden, namelijk: het nieuwscafé aan de Nieuwe Markt op de begane grond, het filmcafé ten behoeve van de filmzalen en het restaurant op de 10e verdieping. Deze ruimten krijgen met voorgestelde maatregelen een kwalitatief mindere uitstraling, hebben minder uitzicht/transparantie naar buiten en daarmee wordt de verdien capaciteit van het Groninger Forum aangetast.

Op andere plekken in het gebouw zijn de maatregelen minder verstrekkend, maar hebben daarentegen toch impact in de wijze van bedrijfsvoering. Door het dichtzetten van openingen in de constructie moet bijvoorbeeld voor de expeditie en de personeelsroute een andere werkwijze worden gehanteerd.

Hoewel op onderdelen de (architectonische) kwaliteit en beleving wordt beïnvloed, blijft het open karakter van het atrium en de pleinen onaangetaast. Nader wordt geanalyseerd wat de impact is van deze aanpassingen voor de exploitatie (zie risicoparagraaf).

Parkeerbedrijf: Voor de Forumgarage hebben de versterkingsmaatregelen minder kwalitatieve impact dan voor het Groninger Forum. De gezichtsbepalende vide en openheid in de Forumgarage kan bewaard blijven. In verband met het versterken van enkele kolommen in de parkeergarage kan het zijn dat de direct naastgelegen parkeerplaatsen niet meer voldoen aan het programma van eisen voor parkeerplaatsen. Tijdens de herontwerpfase zal de omvang hiervan duidelijk worden en zal ook duidelijk worden in welke mate hierdoor sprake is van vermindering van de opbrengstwaarde (zie risicoparagraaf).

SSC-VGM: De consequenties voor het SSC-VGM zijn nog lastig te bepalen. De risico's op het beheer en onderhoud zijn in eerste aanleg in beeld gebracht. Als gevolg van de versterkingen in het gebouw verwachten wij dat de onderhoudskosten en vervangingskosten hoger worden. Hiervoor is binnen de lumpsum afspraak een bedrag gereserveerd (zie risicoparagraaf). Veel is echter nog afhankelijk van verdere detaillering van de versterkingsmaatregelen en de afspraken die nog gemaakt moeten worden met NAM over de norm die gebruikt kan worden voor de bouwkundige en installatietechnische aanpassingen. Een actualisatie van het meerjarenonderhoudsplan volgt op het moment dat alle keuzes zijn gemaakt.

Contractvorming BAM

De hoofdlijnen van de afspraken tussen de gemeente Groningen en BAM liggen vast in een door beide partijen ondertekende startnotitie (bijlage VI). Kern van de gemaakte afspraken is dat het ontstane probleem een gezamenlijk probleem is dat in overleg tussen partijen opgelost moet worden. De startnotitie beschrijft ook de projectorganisatie en de rollen en taken van de regiegroep, het transformatieteam, het ontwerpteam en het financieel team.

In het verlengde van de startnotitie is een drietal addenda op de bestaande aannemingsovereenkomst opgesteld waarin de nieuw gemaakte afspraken formeel worden vastgelegd. Het gaat daarbij om drie addenda die respectievelijk betrekking hebben op:

1. Samenwerking ontwerpteam (bijlage II);
2. Realisatie van het nieuwe ontwerp (bijlage III);
3. Vergoeding kosten en schade als gevolg van de bouwpaauze en het toepassen van NPR 9998 februari 2015 (bijlage IV).

De addenda zijn formele contracten die, via aanhechting als bijlage, onderdeel gaan uitmaken van de oorspronkelijke aannemingsovereenkomst met de BAM. De onderliggende oorspronkelijke aannemingsovereenkomst blijft in stand, voor zover hiervan in de addenda niet wordt afgeweken.

De werkzaamheden die nodig zijn voor het aardbevingsbestendig maken worden middels de addenda opgedragen als een meerwerkopdracht. De inhoudelijke bijlagen (ontwerp, proces, planning en prijs) worden de komende maanden geproduceerd en uitonderhandeld. Beoogd wordt eind oktober tot definitieve contractering te komen.

Voor een nadere toelichting op de totstandkoming en de inhoud van de addenda, die de afgelopen maanden in overleg met BAM zijn opgesteld, verwijzen wij naar (bijlage VII, brief Kennedy Van der Laan).

Planning

Samenvattend wordt gestuurd op de volgende planning:

- september/oktober 2015: ontwerpuitwerking en prijs- en planningsonderhandeling BAM
- november: uitvoering sloop van aan te passen gebouwdelen (november 2015)
- maart 2016: hervatten bouwerkzaamheden
- september 2018: oplevering Forum
- voor zomer 2019: opening

Financiële afspraken met NAM (en EZ)

NAM en gemeente hebben een lump sum afspraak gemaakt ten bedrage van EUR € 68 miljoen, exclusief BTW, met betaaldatum 01-10-2015. Het betreft een eenmalige vergoeding van NAM aan de gemeente Groningen ter vergoeding van de schades en meerkosten die de gemeente Groningen leidt als gevolg van de bouw van het Forum conform het principe 'constructief versterken'. Het ministerie van EZ is zowel ambtelijk als bestuurlijk nauw

betrokken bij de totstandkoming van de afspraak. De betrokkenheid van het ministerie van Economische Zaken blijkt ook uit de aanwezigheid van de minister op 19 augustus 2015 in één van de laatste bestuurlijke overleggen. Dit overleg heeft mede geleid tot de voorliggende afspraken met NAM.

Het bedrag is tot stand gekomen na een intensief onderhandelingstraject. De eerste inzet van de gemeente was erop gericht alle schades en meerkosten af te rekenen op basis van werkelijke kosten en een hiertoe gezamenlijk in te richten schademodel. Een dergelijk proces heeft als voordeel dat afrekenen van alle kosten en schades te allen tijde geschiedt op basis van redelijkheid en werkelijke kosten. De gemeente heeft daarbij telkens aangegeven niet beter, maar ook niet slechter uit de afrekening te willen komen. Een dergelijk proces zou met zich meebrengen dat partijen langjarig een relatie met elkaar aangaan en gezamenlijk een proces in richten voor het bepalen en valideren van de redelijke meerkosten. Voorstellen op dit punt zijn gedaan door de gemeente en NAM heeft voor dit doel – onder geheimhoudingsverklaring- zelfs de beschikking gekregen over de bouw- en grondexploitatie Forum/Grote Markt. Gaandeweg de onderhandeling heeft NAM duidelijk voorkeur uitgesproken voor het maken van afspraken op lump sum basis. Als motief hierbij werd aangedragen dat het maken van een ‘open einde’ afspraak binnen de bedrijfsvoering en besluitvorming van NAM niet werkbaar is. Een door het Rijk verrichte quickscan naar de door de gemeente opgevoerde kosten (verricht door het Rijksvastgoedbedrijf) heeft in dit standpunt van NAM geen verandering gebracht.

De aard van een lump sum afspraak brengt met zich mee dat het verdere ontwerp en de bouw van het Forum geheel voor rekening en risico van de gemeente plaatsvindt. Tegenvallers komen voor rekening van de gemeente, evenals voordelen. Dit brengt een bepaald risicoprofiel voor het project met zich mee, dat in de onderstaande risico-paragraaf nader wordt beschreven.

Het maken van een lump sum afspraak heeft voor de gemeente ook voordelen. De afgelopen maanden is gebleken dat het komen tot afspraken met NAM een zeer moeizaam proces is. Het langjarig ‘meenemen’ van NAM, ook in de onderhandelingen met BAM, zou dan op zichzelf ook een groot risico met zich meebrengen vanwege de potentiële vertraging, de te verwachten taaiheid en voortdurende onderhandeling met NAM en bijbehorende personele lasten en validatie kosten. Ook in het maken van afspraken met derden (bijvoorbeeld Stichting Forum, RuG, omgeving) zou het meekijken en beoordelen door NAM tot vertraging en verstoring van een adequaat vervolgproces kunnen leiden, daar waar tempo en daadkracht juist onontbeerlijk zijn en gebrek aan voortgang het grootste projectrisico vormt.

Risico-paragraaf

Bij de onderhandeling met NAM zijn een aantal aannames gedaan en risico-afwegingen gemaakt. Het doen van aannames is onvermijdelijk, gelet op de fase waarin het project verkeert en een bijbehorend aantal variabelen en onzekerheden. Een belangrijke factor voor het risicoprofiel is tijd. Meer tijd is direct gekoppeld aan meer uitgaven (ter illustratie: de bouwpaauze kost ca. € 2 miljoen per maand). Onderstaand worden de belangrijkste risico's nader toegelicht. Een uitgewerkte risico-analyse vindt plaats bij de herziening van de grondexploitatie (voorzien eerste kwartaal 2016).

Uit de risico-analyse kan worden geconstateerd dat met de lump sum afspraak dekking beschikbaar is voor de verwachte kosten, zoals heden aangenomen. Uitzondering hierbij vormen de risicoposten ‘subsidierisico’ en ‘schade en meerkosten bij derden’. Deze posten kunnen nog tot een ander financieel beeld leiden. Terzake van het subsidierisico is inmiddels ambtelijk en bestuurlijk het overleg met de provincie gestart, met het oogmerk dit risico weg te nemen. Voor de dekking van de risicopost ‘schade en meerkosten bij derden’ is een beperkt budget binnen het lump sum bedrag beschikbaar. Nadere afspraken met deze derde partijen (Stichting Forum, Stripmuseum en RuG) moeten uitwijzen of deze claims opgelost kunnen worden binnen het budget, of dat taakstellend ingrepen in de grondexploitatie nodig zijn of dat alternatieve dekkingsbronnen moeten worden ontsloten. Gesprekken met Stichting Forum en RuG zijn inmiddels ambtelijk en bestuurlijk gestart.

1. Contractafspraken BAM (bouwsom, ontwerp en planning)

In de lump sum afspraak met NAM is een aanname gedaan over de bouwtijd voor het Groninger Forum en de prijsstelling van BAM. Basis voor deze aanname is een globale begroting met planning, aangeleverd door BAM in juni 2015. Aan deze globale raming heeft BAM zich niet contractueel gecommitteerd. BAM heeft in de raming aangegeven uit te gaan van een bouwsom (incl. kosten bouwpaauze) van € 45,2 miljoen (met een bandbreedte van +/- 15%).

In overleg met de bouwdirecteur voor het Groninger Forum (Twiinstra Gudde, ingehuurd door de gemeente), is aangenomen dat de door BAM veronderstelde extra bouwtijd met 4 maanden kan worden gereduceerd. Daarnaast is aangenomen dat op de door BAM aangereikte begroting van de bouwkosten een afslag van 10% tot 15% reëel is. Deze aannames brengen met zich mee dat in de grondexploitatie afslag op de kosten is gedaan van € 7 miljoen. Het meest wezenlijke element hierbij is de aangenomen kortere bouwtijd. De bouwtijd werkt namelijk niet alleen door in de uiteindelijke prijs die wordt voldaan aan BAM, maar ook integraal in de grondexploitatie. Dit komt doordat het gros van de kosten een tijdgebonden karakter heeft: bijvoorbeeld plankosten, rente en index, derdeclaims vanwege vertraging.

De aannames over verkorting bouwtijd en afslag op de bouwsom van BAM zijn vanwege het belang van een tijdige en heldere afspraak met NAM en EZ noodgedwongen vroeg in het proces gedaan, vroeger dan normaal. Vanuit risicobeheering is het dan ook van belang om in de komende contractonderhandelingen zeer scherp te sturen op budget en bijbehorende bouwtijd. Dit kan ook taakstellend een optimalisatie van het ontwerp betekenen..

Bij het beoordelen van het risico moet in ogenschouw worden genomen dat:

- de bouwtijdverkorting en kostenverlaging nog niet met de BAM zijn overeengekomen;
- omissies in de raming van BAM leiden tot meerkosten voor de gemeente ;
- de versterkingsvariant op dit moment grofweg is uitgewerkt op het niveau 'voorlopig ontwerp' en aldus bij de uitwerking sprake kan zijn van meerkosten die op dit moment niet worden voorzien;
- met BAM nadere afspraken gemaakt moeten worden over ontwerp-, garantstellings- en uitvoeringsrisico's;
- de BAM een sterke onderhandelingspositie heeft omdat de prijsonderhandeling niet in concurrentie plaatsvindt en bij de onderhandelingen tijddruk in het voordeel van BAM werkt. Elke maand vertraging kost de gemeente immers veel geld (ca. € 2 miljoen per maand).

In de bovengenoemde sommen zijn ook de kosten van de bouwpaauze meegenomen. Voor de periode van 12 februari tot 1 juni zijn deze kosten (op enkele onderaannemers na) goed in beeld gebracht door KPMG. Over de periode tot start bouw (grofweg maart 2016) gaan BAM en onderaannemers ook kosten van de bouwpaauze in rekening brengen. In de lump sum afspraak met NAM is –met een beperkte afslag- uitgegaan van extrapolatie van de kosten van de bouwpaauze. Dit is een aanname en dat betekent dus een risico.

Samenvattend achten wij de huidige inschatting van de bouwsom (incl. bouwpaauze) en bijbehorende planning realistisch, maar niet vrij van risico. Onverhoopte uitloop van de planning leidt niet alleen tot hogere kosten richting BAM en onderaannemers, maar werkt zoals eerder aangehaald door in de gehele grondexploitatie. Als belangrijkste beheersmaatregel geldt het inzetten van een scherp onderhandelingstraject met BAM (en voor zover relevant, diens onderaannemers) en het taakstellend budgetteren van het vervolg van het ontwerpproces.

Zoals u bekend zijn we sinds februari actief in gesprek met BAM. Het huidige contract is een traditioneel contract, gebaseerd op de UAV 1989. Op basis van deze voorwaarden heeft BAM enkele gegeven rechten, die BAM tot op heden niet heeft ingeroepen (zie ook bijlage X 'Startnotitie'). Het beheersen van dit risico is gedaan door op hoofddirectieniveau met BAM procesafspraken te maken en de addenda tot stand te brengen. Op dit moment achten wij het risico dat BAM zich op dit recht beroept dan ook niet zo groot, zo lang BAM nog voldoende zicht heeft op continuering van het werk en zolang de bouwpaauze niet extreem lang duurt. Dit neemt echter niet weg dat BAM de haar gegeven rechten kan inroepen. Dit risico is pas weggenomen als we met BAM tot definitieve contractvorming komen over het meerwerk. Onderstaand worden kort de rechten benoemd die BAM heeft op basis van UAV 1989.

Afrekening van het werk in onvoltooide staat

Volgens UAV 1989 kan een aannemer, als het gehele werk door de opdrachtgever zes maanden of langer is geschorst, het werk in onvoltooide staat beëindigen en de aanneemsom opeisen (paragraaf 14 UAV). BAM is niet bereid om afstand van dit recht te doen, voordat voldoende zeker is dat de bouw weer doorgaat. Ook de ruim 30 onderaannemers van BAM kunnen zich op dit zelfde recht beroepen.

Ongeacht dat we de kans op dit moment niet groot achten, is de impact en het financiële risico mocht het zich voordoen wel erg groot. Om deze reden is in de afspraken met NAM vastgelegd dat in dat geval de lump sum afspraken vervallen. De gemeente Groningen, EZ en NAM treden dan in overleg over de dan ontstane situatie en de bijbehorende afwikkeling van kosten en schades.

Er moet opnieuw aanbesteed worden

Op zich hoeft er bij een meerwerkopdracht van minder dan 50% van de oorspronkelijke aanneemsom geen nieuwe aanbesteding plaats te vinden. Wij blijven in dit geval binnen die 50 %. Echter, een concurrent zou kunnen stellen dat sprake is van een wezenlijk veranderde opdracht en datlevert flinke vertraging op. Daarbij staat niet op voorhand vast welk oordeel de rechter dan zou vellen.

BAM weigert de meerwerkopdracht uit te voeren

Een aannemer is alleen verplicht een meerwerkopdracht voortvloeiend uit een bestekswijziging te accepteren als die opdracht niet meer bedraagt dan 15% van de aanneemsom. Bedraagt de opdracht meer (zoals in dit geval), dan is de aannemer niet verplicht om de opdracht te aanvaarden. Dit risico is geweken als BAM de meerwerkopdracht aanvaardt.

2. Functieverlies en toename onderhoud en beheer door aardbevingsbestendig ontwerp

Het oorspronkelijke ontwerp voor het Groninger Forum was tot stand gekomen in nauwe afstemming met de toekomstige gebruikers/exploitanten (Stichting Forum, Parkeerbedrijf, Vastgoedmanagement). Daarbij is binnen budget, ambities en kwaliteit gezocht naar een optimum in relatie met toekomstig gebruik en exploitatie. Met het aardbevingsproof maken van het Groninger Forum worden ingrepen in het gebouw gedaan, die effect hebben op de plattegrond van het gebouw en daarmee het gebruik, zoals hiervoor al genoemd.

Wat betreft de horecaruimte is in de lumpsumafpraak tevens rekening gehouden met een verlies aan functionaliteit. Op de claim van Stichting Forum wordt onderstaand nader terug gekomen.

Ten aanzien van het potentiële verlies aan parkeerplaatsen is in de lumpsum afspraak rekening gehouden met een maximaal verlies van 8 parkeerplaatsen. Dat betekent maximaal een verlies van € 1,4 miljoen aan opbrengstwaarde. De definitieve ontwerpen moeten uitwijzen of deze schade zich feitelijk voordoet, c.q. financiële afboeking van deze parkeerplaatsen nodig is.

Daarnaast is de verwachting dat door het gewijzigde ontwerp kosten van beheer en onderhoud toenemen. De omvang hiervan moeten blijken bij de uitdetaillering van het ontwerp en de actualisering van het beheer- en onderhoudsplan. Vooralsnog is rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van € 50.000,-..

3. Schade- en meerkosten bij derden vanwege vertraging

De bouwvertraging en het geschatte verlies aan functionaliteit kan schade- en meerkosten opleveren bij derden of richting derden. Binnen de lumpsum vergoeding is heden in totaal een bedrag van € 3,6 miljoen gereserveerd voor deze meerkosten en schades. Het is een reeel risico dat het genoemde bedrag niet toereikend is om al deze meerkosten en schades te dekken. Of en in welke mate het bedrag ontoereikend is, is echter moeilijk te voorspellen. Hiervoor zijn nadere gesprekken en onderhandelingen nodig.. Onderstaand worden deze derden-vraagstukken nader toegelicht.

Stichting Forum

Stichting Forum heeft recent bij de gemeente een geactualiseerde (en substantieel hoger) schade- en meerkostenopstelling ingediend. Het gaat om een bedrag van € 2,8 miljoen voor meerkosten huur, organisatie en personeel, herinrichtingskosten van OB en Hereplein en een jaarlijks inkomstendeving uit horeca van € 70.000 (gekapitaliseerd € 2,9 miljoen).

Onze eerste analyse is dat op beide onderdelen een substantiele verlaging realistisch is. Wat betreft de jaarlijks te verwachten lagere opbrengstwaarde door functieverlies hebben wij een adviesaanvraag uitstaan bij Kooistra Feenstra bedrijfsmakelaars. De eerste signalen van Kooistra Feenstra Bedrijfsmakelaars, bevestigen het beeld dat substantiële verlaging realistisch is.

RuG

Volgens het 'oude' schema zou het Groninger Forum in 2017 de huidige bibliotheekvestiging aan de Boteringestraat verlaten, zodat dit pand kon worden betrokken door de RuG, tevens eigenaar van het pand. In het gesprek tussen RuG en Stichting Forum is tot op heden uitgegaan van verhuizing ergens in 2017. Door de vertraging wordt dit nu 2019..

De RuG heeft een groot belang om in 2017 de Boteringestraat te betrekken (verhuiscarrousel, huisvesten rechtenfaculteit). De RuG heeft richting St. Forum aangegeven dat zij het huurcontract met een jaartermijn kunnen opzeggen. De Stichting Forum is van mening dat ze het contract nog eens met 5 jaar kunnen verlengen. In dat laatste geval zou een nieuwe contractperiode nog drie jaar doorlopen na opening van het nieuwe Groninger Forum. In beide gevallen lijkt een oplossing in overleg onontbeerlijk.

Voor de Stichting Forum is tijdelijk verplaatsen sterk ongewenst. De redenen zijn de benodigde korte termijn investeringen, de recente afspraken met Hanzehogeschool tot herbergen van studenten, verstoring van het proces voorbereiding Forum (2x verhuizen in korte tijd) en het belang van de klanten, 700.000 bezoekers per jaar. Inmiddels is bestuurlijk het overleg met RuG gestart. Dit krijgt op korte termijn vervolg waarbij ook Stichting Forum deelneemt aan het gesprek. Bij de oplossingsrichtingen kan worden betrokken dat de bibliotheek mogelijk een (deel) van de derde verdieping vrij kan spelen. Daarnaast kunnen ook de jaarlijks door de bibliotheek betaalde huurpenningen mogelijk bijdragen aan de oplossingsrichtingen. Het betreft circa €1 miljoen p/j.

Stripmuseum

Het Stripmuseum huurt haar locatie van eigenaar Libema (Stripmuseum Beheer BV). Het betreft ca. 1.500 op de verdieping. De Stichting voert sinds vorig jaar zelf de exploitatie. De gemeente draagt, vanuit de Cultuurnota, over de periode 2014 tot en met 2016 jaarlijks € 35.000 bij in de exploitatielasten. Voor de periode na 2016 is nog geen dekking..

De bezoekersaantallen trekken weer aan en de exposities worden goed gewaardeerd. Het personeel heeft tijdelijke contracten. Nadere verlenging kan leiden tot (afkoop)verplichtingen c.q. nadere rechten. Dit dient nader te worden onderzocht.

De huur heeft een tijdelijk karakter, namelijk 3 jaren (01-05-2014 tot en met 01-05-2017). Op basis van de huidige planning is een verlenging van de exploitatie en de huur met ca. 2 tot 2,5 jaren gewenst. Het is de vraag of de verhuurder de verhuur wil doorzetten. Indien de verhuurder dit wil, dan is het realistisch om te veronderstellen dat de huidige zeer lage huurprijs (€ 10,- per m2 per jaar, totaal € 15.000), fors wordt verhoogd. De huidige huur per m2 is zeer laag. Ter vergelijking: de Mc Donalds op de Westerhaven betaalt op dit moment ca. € 5,12f per m2.

Indien de verhuurder een marktconforme huur gaat vragen, dan kan dit gauw tot een vertien- of vertwintigvoudiging van de huidige huursom leiden. Daarnaast zal verlenging en mogelijk verhoging van de jaarlijkse bijdrage in de exploitatie door de gemeente noodzakelijk zijn (heden € 35.000 per jaar).

Denkbare alternatieven - als voortzetting op de huidige locatie niet mogelijk is - zijn tijdelijke verplaatsing van het Stripmuseum of tijdelijke sluiting van het Stripmuseum. Hieraan kleven uiteraard ook problemen en risico's die tevens nadere analyse en uitwerking vragen.

4. Overig

Meerkosten informatiecentrum

Uitgangspunt is dat het infocentrum door de vertraging twee jaar langer geopend blijft. Op basis van een eerste analyse wordt verwacht dat gedurende deze periode geen bijzondere incidentele investeringen nodig zijn in het gemeentelijk informatiecentrum. Vanuit het Forum project is op dit moment in de grondexploitatie rekening gehouden met een bijdrage in de jaarlijkse lasten van € 50.000, net als voorgaande jaren. In de huidige financiële opstelling gaan wij er vanuit dat deze bijdrage twee jaar langer wordt gecontinueerd. Dit brengt met zich mee dat de overige exploitatielasten (ca. € 150.000 pj) net als nu vanuit andere projecten in de stad moet taakstellend worden gedekt.

Kanttekening bij het gemeentelijk informatiecentrum is nog dat de huidige vergunning voor 5 jaren is afgegeven. Deze termijn verloopt binnenkort en dat vormt een risico. Vooral nog wordt aangenomen dat de tijdelijke situatie kan worden verlengd.

Derving inkomsten gemeentelijke verhuur Nieuw Markt Zuidzijde

In tegenstelling tot de oorspronkelijke planning zal de Nieuwe Markt nog niet als (bruisend) plein functioneren op het moment dat de panden aan de NMzz worden opgeleverd. Er wordt rekening mee gehouden dat in de eerste jaren van de exploitatie reductie moet worden gegeven op de gemeentelijke huurinkomsten. In de lump sum afspraak met NAM is rekening gehouden met een derving van ca. € 170.000,- (reëel beoordeeld door RVB). Onderhandeling met de huurders (o.a. Vapiano) zal moeten uitwijzen of dit bedrag toereikend is.

Extra huur Poelestraat 30 (bouwdirectie)

Langere bouwtijd en bouwpauze vraagt langere huur en exploitatiekosten ten behoeve van de bouwdirectie. In de lumpsum afspraak met NAM is in het schademodel rekening gehouden met een bedrag van € 0,23 miljoen.. In lijn met de grondexploitatie voor aardbevingen en door RGB als reëel beoordeeld. Onderhandelingen met verhuurder moeten uitwijzen of dit bedrag toereikend is.

Nadeelcompensatie

Voor nadeelcompensatie is het budget in de bestaande bouw- en grondexploitatie geëxtrapoleerd met de langere bouwtijd. Binnen de lump sum afspraak met NAM is rekening gehouden met een bedrag van € 0,28 miljoen (€ 10.000 per maand).

Subsidies

Het subsidierisico beweegt tussen € 0 en € 20 miljoen. De kans van feitelijk optreden wordt gering ingeschat, maar is volledig afhankelijk van de medewerking van de provincie. Een gesprek op dit punt is gestart en krijgt spoedig bestuurlijk opvolging.. Uitgangspunt van de schadeberekening is dat dit risico wordt opgelost.

Normering en regelgeving verandert

Het is mogelijk dat de voor de aarbevingsbestendigheid geldende technische normering gaat wijzigen in de periode van uitwerking van het ontwerp.. Met NAM en EZ is afgesproken dat publieke normstelling (NPR -9998, febr. 2015) met pga-kaart KNMI 2014, zoals geldend op 1 juli 2015 uitgangspunt is voor het verdere ontwerp en de bouw van het Groninger Forum. Tevens is afgesproken, dat, mocht na oplevering van het Forum blijken dat nadere aanpassing of versterking van het gebouw alsnog nodig is, partijen op dat moment in overleg treden.

5. Risicoreservering

Binnen de lump sum afspraak met NAM is rekening gehouden met een risicoreservering van ca. € 5 miljoen. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft ons in onze besprekingen met de NAM gesteund in onze opvatting dat het gezien de fase waarin de planvorming zich bevindt, het normaal en gebruikelijk is om een dergelijke risicoreservering op te nemen. Een adequate beoordeling van het totaal aan risicoreserveringen in het kader van de herziening van de bouw- en grondexploitatie vindt plaats op het moment dat ontwerpuitwerking heeft plaatsgevonden en er contractuele overeenstemming is met BAM over planning en budget.. Op dat moment is er ook meer zicht op de risicoposten 'subsidie' en 'schade en meerkosten bij derden'.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Wij informeren alle stakeholders conform het communicatieplan. Zie ook Publiciteit.

Krediet

De komende periode zetten wij alle zeilen bij om de bouw van het Groninger Forum zo spoedig mogelijk te hervatten. Dit betekent het maken van kosten voor verdere planvoorbereiding, voorbereiding en deels opstarten van bouw- en sloopwerkzaamheden en uiteraard het voldoen van kosten voor de bouwpaauze.

Wij adviseren u de te maken kosten met het oog op de gewenste snelheid ten laste te brengen van het huidige krediet voor het project Groninger Forum en de raad hierover te informeren. Binnen het lopende krediet (raadsbesluit **XXXXXX**) is voldoende ruimte. Het is echter wel ongebruikelijk en formeel niet juist om dit op deze wijze te doen. Middelen mogen alleen aangewend worden op de wijze zoals vastgelegd in het kredietbesluit. Uitzondering op deze regel lijkt ons in dit geval gerechtvaardigd en goed uitlegbaar, maar wij achten het verstandig de raad hierin te betrekken. Hieraan is in de concept brief voor de raad dan ook een tekstpassage gewijd.

Wij stellen u voor om, op het moment dat met BAM contractafspraken (incl. prijs en planning) tot stand zijn gebracht, de aanwending van de middelen te formaliseren via een kredietaanvraag. Op dat moment kan de raad ook worden bericht over het resultaat van de gesprekken met derden (Stichting Forum, etc.)

Ambtelijk advies (weging mogelijkheden, draagvlak en consequenties)

N.v.t.

Publiciteit

De communicatie over het Groninger Forum vereist een nauwkeurige timing en afstemming. Daartoe is een draaiboek opgesteld en vindt afstemming plaats met NAM en EZ. De toon van de boodschap over het bereikte akkoord is nuchter en feitelijk.

Als eerste wordt de gemeenteraad geïnformeerd: woensdag 9 september ontvangen de raadsleden om 11.00 uur een raadsbrief via de mail. Om 12.00 uur vindt de reguliere persbriefing plaats, waarin het nieuws bekend gemaakt wordt, met een bijbehorend persbericht.

Diezelfde dag worden de Groninger Forum-organisatie, de medewerkers van BAM en de onderaannemers, de klankbordgroep Grote Markt oostzijde en alle ander betrokkenen volgens het draaiboek geïnformeerd. Op de Grote Markt-website en op intranet wordt het nieuws gepubliceerd, tevens wordt een extra editie van de digitale nieuwsbrief verzonden.

Daarnaast is het voorstel om de leden van de raadscommissie R&W een nadere, mondelinge toelichting te geven (nader te overleggen met de portefeuillehouders). Dat zou wellicht kunnen in de commissievergadering van 9 september.

Bijlagen

Bijlage I: Afspraken NAM-EZ-Gemeente 03-09-2015

Bijlage II: Addenda Gemeente – BAM (3 stuks)

Bijlage III: Rapportage van ABT-BAM "Groninger Forum Aardbevingsveilig", 1 juni 2015

Bijlage IV: etc. **5.12e** !!