

Raadsstuk 14/2007
B&W datum 9 januari 2007
Sector/Afd FD/gs
Reg.nr(s) 06/198

Onderwerp **Vaststellen locaties gemeentelijk kantoorhuisvesting**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Inleiding

“Een goede huisvesting van de gemeentelijke organisatie ondersteunt een efficiënte en naar buiten gerichte aanpak. Binnen een half jaar wordt een plan ontwikkeld voor adequate huisvesting voor het ambtelijk apparaat, met als randvoorwaarden dat zowel in bouwsom als in de jaarlijkse exploitatiekosten dit plan niet duurder mag zijn dan het bestaande plan voor huisvesting op 023. Binnen zes maanden wordt over de huisvesting van de gemeentelijke organisatie een definitief collegebesluit genomen. Als binnen deze periode geen plan kan worden ontwikkeld dat voldoet aan de gestelde financiële randvoorwaarden, dan wordt een aangepast en versoerd plan (huisvesting op 023) uitgevoerd.” Dit zegt het coalitieprogramma 2006-2010 over de gemeentelijke huisvesting.

Wij hebben ons op 27 juni jl. uitgesproken om, binnen 6 maanden (als alternatief voor de kantoorhuisvesting op 023) in deze collegeperiode een adequate, versoerde oplossing voor de ambtelijke huisvesting te vinden. Bij de opdracht voor de zoektocht naar alternatieven zijn door het college de volgende randvoorwaarden meegegeven:

- Het vinden van een unielocatie is geen absolute randvoorwaarde.
- Er is een voorkeur voor het handhaven van het Stadhuis en de Zijlsingel (met publiekshal) met een aanvullende locatie van ongeveer 15.000 m² voor de resterende functies.
- We streven naar het zo beperkt mogelijk houden van de afstand tussen alle gebouwen.
- Het door de raad vastgestelde programma van eisen kan voor een belangrijk deel als uitgangspunt worden genomen. De eisen dienen wel dusdanig te worden bijgesteld dat er wordt uitgegaan van een standaard kantoor, een versoerde versie derhalve.
- Beschikbaarheid 2e helft van 2010 voor de inhuizing van de ambtelijke organisatie.
- De kosten van het aanpassen van de Zijlsingel aan een standaardkantoor anno 2006 dienen eveneens in beeld te worden gebracht, verdeeld naar strikt noodzakelijk en wenselijk.
- Voor het overige gelden de voorwaarden zoals vermeld in het coalitie akkoord.

Alternatieve locaties t.o.v. 023 Haarlem

De zoektocht naar alternatieve locaties voor de gemeentelijke huisvesting is in eerste instantie breed opgepakt. Er is gekeken naar:

- Projecten met de mogelijkheid van kantoorbebouwing en inpasbaar kantoorvolume.
- Bestaande kantoorpanden die nu of op korte termijn vrijkomen.
- Locaties waar nieuwbouw van kantoorhuisvesting mogelijk is.

Dit leverde een beeld op van veel locaties die verspreid over de stad liggen. Met de randvoorwaarden als leidraad hebben wij in een eerste selectie de groslijst beperkt tot zes locaties die verder op financiële- en planologische ontwikkelingsmogelijkheden zijn onderzocht. Dit zijn de locaties Belastingkantoor, Westergracht, Stadsdeelhart, Stationsplein, Postkantoor en Raaks.

Bij de (financiële) beoordeling van de diverse mogelijkheden hebben wij ons bij laten staan door de Brinkgroep. De Brinkgroep heeft ook voor 023 alle (financiële) berekeningen gemaakt met betrekking tot onderhoudslasten, schoonmaak, energieverbruik enzovoort. In een tweede selectie is gekozen voor het Postkantoor, Westergracht en het Stationsplein die (naast het handhaven van Zijlsingel en Stadhuis) verder in varianten zijn uitgewerkt. Tijdens het uitwerken van de verschillende varianten liep ook het overleg met het Casino over haar voorgenomen vestiging aan de Raaks. In de vorige collegeperiode waren aan het Casino toezeggingen gedaan over het gebruik van 400 parkeerplaatsen in de nieuwe garage, een extra ingang voor auto's de toegangsroute vanaf de Zijlweg naar het Casino enzovoort. Alhoewel het Casino na goede gesprekken van dit College de toezegging kreeg dat alle afspraken uit het verleden gestand werden gedaan, meende het Casino dat desondanks een vestiging op de Raaks onvoldoende ruimte bood voor de toekomst en haakte zij af. Bouwfond-MAB gaf toen aan terug te gaan naar haar contract en liet weten op de opengevallen Casino plaats een family entertainment vestiging te willen accommoderen (een automaten/spielhal dus). Dit is een ontwikkeling die wij en uw Raad altijd zeer ongewenst hebben gevonden. Contractueel echter is er voor de gemeente heel weinig ruimte om een dergelijke ontwikkeling tegen te houden, anders dan dat er voor die speelhal een 4^e vergunning moet worden afgegeven. In Haarlem is besloten om het aantal vergunningen te beperken tot 3. In hoeverre juridische zekerheid bestaat dat Haarlem een dergelijke speelhal ontwikkeling contractueel toestaat maar daar vervolgens geen vergunning voor wil geven is twijfelachtig. Bouwfonds-MAB kan overigens van een reeds gevestigde ondernemer de vergunning overnemen (kopen).

Toen realiteit was dat het Casino niet naar de Raaks zou komen, is onmiddellijk gekeken naar een combinatie van Postkantoor en Raaks, met name vanwege de centrale ligging van beide locaties. Een bijkomende reden om naar de locatie Raaks te kijken was het voorkomen van langdurige stilstand van de verdere ontwikkelingen van het project als gezocht moest worden naar een nieuwe invulling van de plek van het Casino.

Op basis van alle informatie heeft het college haar voorkeur uitgesproken voor de locatie Postkantoor en Raaks als aanvulling op de kantoorruimte in het Stadhuis. Met deze combinatie kan het pand aan de Zijlsingel worden afgestoten.

Bij de keuze locatie Raaks-Postkantoor komen wij tot de volgende conclusies:

- Op de genoemde locaties is een concentratie van de gemeentelijke kantoren te realiseren in het centrum en nabij het Stadhuis.
- De circa 1000 arbeidsplaatsen en jaarlijks 250.000 bezoeken aan de publiekshal, leveren een positieve bijdrage aan de ontwikkeling van het Raaksgebied en de gehele binnenstad.
- Raaks en Postkantoor vormen door hun ligging in feite een soort unielocatie.
- De locatie is optimaal bereikbaar met alle vormen van vervoer (openbaar, langzaam en gemotoriseerd). Door de keuze voor deze locatie maakt de gemeente optimaal gebruik van de bestaande infrastructuur op het gebied van verkeer en vervoer.
- Door gebruik te maken van bestaande panden (postkantoor) en het realiseren van een warmte/koude opslag wordt een bijdrage geleverd in de duurzaamheid.
- Het beeldbepalende Postkantoorpand met zijn Amsterdamse school uitstraling wordt met hedendaagse hoogwaardige architectuur uitgebreid en voor de toekomst zeker gesteld.
- Als door de raad wordt besloten tot koop van beide locaties leidt dit model tot jaarlijks de laagste lasten en kan de taakstelling uit het coalitieakkoord worden gerealiseerd.

Het COP heeft in een advies aangegeven akkoord te kunnen gaan met de door ons college voorgestelde locaties, maar had een eerdere realisatie gewenst. Wij hebben begrip voor deze laatste opmerking, maar constateren daarbij dat de nu voorliggende keuze vrijwel tegemoet komt aan de wens tot een unielocatie. Daarnaast is het handhaven van de huisvesting in de binnenstad ook naar de stad toe een belangrijk positief signaal.

De eerste reacties vanuit de stad (bv. MKB) geven ook aan dat de wijziging in de plannen als positief wordt gezien.

Uitkomst onderhandelingen

Teneinde uw Raad een plan te kunnen voorleggen dat vergelijkbaar is met 023 en omdat het van belang is dat er zo snel mogelijk stappen worden gezet om met de daadwerkelijke uitvoering te kunnen starten, zijn reeds gesprekken gevoerd met Bouwfonds/MAB voor de locatie Raaks en met Maeyveld voor de locatie Postkantoor. Beide ontwikkelaars waren bereid om te onderhandelen over huur of koop van de locatie. Hierbij geldt dat koop leidt tot vaste jaarlijkse lasten (rente en afschrijving) zonder noodzaak tot indexerings. Voor huur geldt dat de overeengekomen huur jaarlijks wordt aangepast aan een index en dus jaarlijks stijgt. Koop is voor de gemeente financieel gunstiger, zeker als de locaties voor een langere tijd in gebruik zijn. Naar onze mening zal dit laatste zeker het geval zijn. Wij hebben wij ons vooral gericht op de mogelijkheid van koop.

De uitkomst van de onderhandelingen zijn de volgende:

Bouwfonds/MAB:

- een aanbieding van 10.700 m² bvo.
- publiekshal op de begane grond en 1^e verdieping.
- huurprijs van € 162,50 ex btw per m².

- koopprijs bedraagt € 23,6 mln. ex btw.
- beide bedragen zijn berekend naar het prijsniveau van heden (1 december 2006).

Maeyveld

- een aanbieding van 13.000 m2 bvo kantoorruimte (15.700 m2 min ca 2.700 m2 van de sportschool).
- huurprijs van € 150 per m2 ex btw. (prijspeil heden).
- koopprijs bedraagt € 35 mln ex btw. (prijspeil oplevering), inclusief een investering van € 500.000,- in een warmte/koude opslagvoorziening. Deze laatste investering verdient zich over een periode van 10 jaar terug in de vorm van lagere energiekosten.
- met de aankoop komt een huuropbrengst mee van € 171.000,- ex btw. (prijspeil heden), afkomstig van de sportschool, hiermee wordt een bedrag van € 3 mln ex btw. aan investeringslasten gedekt.
- met Maeyveld is overeengekomen dat de koop pas zal plaatsvinden bij een volledige oplevering (medio 2012) van het pand, tot die tijd huren wij de beschikbare meters.

Naar onze mening is een goed onderhandelingsresultaat behaald en zijn deze prijzen in overeenstemming met de binnenstad locatie en het gebodene. Wij hebben de Brinkgroep de onderhandelingsresultaten voorgelegd waarop zij bevestigd hebben dat de onderhandelde prijzen Uiteraard is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van goedkeuring door de Gemeenteraad.

Wij zijn nog in onderhandeling met Bouwfonds/MAB over de afkoop van de prijsstijging. In dat kader heeft de Brink groep ons geadviseerd de oorspronkelijke reservering van € 1 mln te verhogen naar € 1,3 mln. Dit heeft mede te maken met recente ontwikkelingen op het gebied van de bouwprijzen. Deze verhoging is met deze nota nu ook verwerkt in de bouwsom.

Uitwerking intentieovereenkomsten

De inhoud van de intentieovereenkomsten beperkt zich tot dit moment met name tot de afspraak over de hoogte van de prijs. Hierbij is tevens aangegeven wat in grote lijnen onder de prijs valt, in feite het opleveringsniveau van de locaties. Beide ontwikkelaars leveren daarbij in principe een standaard kantoor. Maeyveld heeft dit nog nader verduidelijkt door hierbij het niveau te koppelen aan hun nieuwste kantoorlocatie aan de Amsterdamsevaart. In de prijs van het Postkantoor is in de koopsom een warmte/koude opslag opgenomen van € 500.000,-. Deze investering verdient zichzelf over een periode van 10 jaar terug in de vorm van lagere energielasten. Bij een stijging van de energieprijzen zal de terugverdien- tijd korter worden. Het ligt in onze bedoeling om deze voorziening ook te koppelen aan het kantoorgebouw van de Raaks. Deze voorziening heeft een duidelijk positief effect op de energieprestaties van beide gebouwen. Op dit moment onderzoekt Maeyveld de mogelijkheid om een WKK installatie op de locatie Postkantoor te kunnen realiseren. De uitkomst van dit onderzoek wordt in de 3^e week van februari verwacht. Dan is definitief aan te geven of een dergelijke installatie tot de mogelijkheden behoort.

Uit de afgesloten overeenkomsten vloeit voort dat de gemeente verantwoordelijk is voor het afwerken van het casco, de inrichting. Voor het vormgeven van de inrichting hebben wij architect Henk Döll verzocht deze opdracht uit te voeren. Dit is de architect die ook verantwoordelijk was voor het ontwerp en de inrichting van 023. Hij heeft hierdoor veel kennis van de organisatie en het totale proces en kan hierdoor snel in dit project worden ingepast.

Wij willen zo snel mogelijk, in samenspraak met de ontwikkelaars, starten met de inrichting. Het gelijk laten oplopen van de inrichting met de bouw (uiteraard zodra dit kan) scheelt in tijd en kosten en is daardoor efficiënt. De nu afgesloten intentie overeenkomst zien wij als opstap naar het afsluiten van een ontwikkelovereenkomst. In deze ontwikkelovereenkomst worden o.m. de volgende onderwerpen geregeld:

Uitgangspunten van de samenwerking,
Duur van de Overeenkomst,
Kostenverdeling,
Overleg,
Besluitvorming en projectorganisatie,
Planning,
Communicatieplan en bijdrage communicatiekosten,
Beheerplan,
Coördinatieovereenkomst,
Publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente,
Publiekrechtelijke bevoegdheden en positie van de Gemeente,
Stedenbouwkundige planvorming,
Verkavelingsplan,
Planvorming Hoofdinfrastructuur,
Bouwrijp maken van het Plangebied,
Realisering Openbaar Gebied en Hoofdinfrastructuur,
Voorgaande afspraken,
Tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst,
Auteursrecht,
Vrijwaring,
Bankgarantie,
Geheimhoudingsplicht,
Kennisgevingen,
Toepasselijk recht / geschillenregeling
Europese regelgeving.

Programma van eisen

Voor de locatie 023 is door uw raad een programma van eisen vastgesteld. Op 27 juni 2006 heeft ons college al geconstateerd dat dit programma als uitgangspunt dient voor beide gebouwen. Wel is, op basis van het coalitie akkoord gekozen voor een versoberde variant. Een aantal belangrijke afwijkingen ten opzichte van 023 Haarlem zijn:

- Geen bijzondere eisen opnemen t.a.v. klimaatinstallaties en bouwfysica. De eisen uit het bouwbesluit bewerkstelligen een acceptabele werkomgeving. In

dit bouwbesluit zijn de eisen met betrekking tot isolatie, lichtinval, klimaatbeheersing enzovoort opgenomen.

- Geen investering in uitstraling. Bijvoorbeeld ruimtelijke overmaat alleen gebruiken als een ander primair doel wordt bereikt zoals gunstige energetische eigenschappen.
- Volledig marktconform bouwen, in ieder geval ten aanzien van de verhouding kosten/kwaliteit. Een stadskantoor hoeft geen hoogwaardiger omgeving te zijn dan een standaardkantoor.
- Geen over gedimensioneerde centrale hal.
- Geen maatregelen ten behoeve van het gebruik van de centrale hal buiten kantoor tijden.
- Enkel duurzaam bouwen van gegarandeerde budget neutrale maatregelen.
- Geen hoog ambitieniveau voor verhoging comfort en welbevinden. Wel sterke aandacht voor gezondheidsaspecten.
- Herkenbaar kantoor, maar toch volledig marktconform
- Geen te openen ramen.
- Geen verhoogde daglichttoetreding.

Deze wijzigingen hebben wij inmiddels verwerkt in een aangepast programma en hebben hierbij een onderscheid gemaakt tussen beide gebouwen. Hierdoor ontstaan er in feite twee PvE's. Verder hebben wij de kantoor- en dienstverleningsvisie die voor de locatie 023 zijn opgesteld gehandhaafd, met dien verstande dat bij de kantoorvisie het uitgangspunt voor de maatwerkplekken meer in relatie is gebracht met de standaardkantoorontwikkeling die wij nu voor ogen hebben.

Alhoewel de basis voor de programma's hetzelfde is, hebben wij een onderscheid gemaakt tussen beide panden. Beide programma's zijn nog niet definitief en zijn ter advisering voorgelegd aan het COP. Hierna zullen wij de betreffende stukken nog ter informatie voorleggen aan de commissie Bestuur van uw Raad.

Uiteraard worden de PvE's op dit moment wel gebruikt voor het opstellen van het VO. Met name voor de Raaks is het van belang dat er weer tempo komt in het bouwproces. Dit belang wordt door ons in meerdere opzichten onderschreven.

Investeringskosten

Voor beide gebouwen komt de totale investering op € 72 mln. Het betreft hier de bruto investering, zeker als het gaat om de aankoop som van het Postkantoor. In deze locatie zit namelijk de sportschool begrepen tot een investeringsbedrag van € 3 mln. De geraamde investering is als volgt opgebouwd:

	<u>Raaks</u>	<u>Postkantoor</u>
Overeengekomen aankoop som	23,6	35,0
Reservering prijsstijging	1,3	0,0
Bouwkosten inrichting	1,9	2,3
Inrichting publiekshal	1,0	0,0
Inrichting kantoren	2,6	3,2
Overige kosten	<u>0,5</u>	<u>0,6</u>
Totaal (excl btw)	30,9	41,1

Exclusief de sportschool ligt de netto investering voor de gemeente hierdoor op € 69 mln. Inclusief BTW komt dit bedrag uit op bijna € 81,3 mln.

Met Bouwfonds-MAB wordt onderhandeld over de afkoop van de bouwkosten stijging. Per saldo komt de totale investering ruim € 7 mln lager uit dan het geraamde investeringsbedrag voor 023. Deze vergelijking kan in grote lijnen als volgt worden opgezet:

	Locatie 023	Raaks/ Postkantoor
<i>Bouwkosten</i>		
Grondkosten	9.845.000	
Bouw parkeergarage	6.095.500	
Bouw kantoren	42.804.000	
Financieringskosten	5.500.000	
Overige kosten	9.424.000	
Prijsstijging	<u>2.082.500</u>	
	75.751.000	66.857.000
<i>Inrichtingskosten</i>		
Inrichting gebouw	10.670.000	
Financieringskosten	750.000	
Overige kosten	925.000	
Prijsstijging	<u>250.000</u>	
	<u>12.595.000</u>	<u>14.430.000</u>
	88.346.000	81.287.000
Lagere kosten		7.059.000

Een één op één vergelijking van beide opties is niet goed mogelijk. Dit komt doordat voor 023 was gekozen voor een eigen ontwikkeling van het kantoor en er nu gekozen is voor de koop van twee nieuw panden. Belangrijke financiële afwijkingen (in afgeronde bedragen) ten opzichte van 023 zijn:

Lagere kosten parkeergarage		5.000.000
Hogere kosten prijsstijging	-/-	900.000
Saldo versoering plan		<u>3.000.000</u>
Totaal		<u>7.100.000</u>

De lagere kosten voor de parkeergarage behoeft geen nadere toelichting. In plaats van het zelf bouwen van een dergelijke voorziening kunnen wij gebruik maken van de nieuwe Raaks parkeergarage met 1000 plaatsen. Deze garage wordt door Haarlem zelf gebouwd en geïnvesteerd. Hierbij zullen wij ons als gemeente beperken tot het afnemen van een beperkt aantal plaatsen ten behoeve van ons eigen kantoor gerelateerde wagenpark. Burgers en personeel kunnen op eigen kosten gebruik maken van de aanwezige parkeergarage.

Als gevolg van de eerder in dit voorstel genoemde versoering van het PvE ontstaat er een kostenbesparing van bijna € 5 mln. Hier staat tegenover dat door de ligging van de nieuwe locaties en het feit dat de panden na gereed komen gekocht worden

de kosten bijna € 2 mln hoger uitvallen. Dit komt met name door de normale risico-opslag die ontwikkelaars hanteren voor hun proces.

Voor alle ramingen geldt dat ons college zich, net als bij de locatie 023 Haarlem, heeft laten bijstaan door de Brink groep. Bij het nu voorliggende plan heeft de Brink groep tevens de hoogte van de aankoopssommen beoordeeld. Zij beoordeelden de afgesproken aankoopssommen als een goede prijs/kwaliteit verhouding, mede in relatie tot de ligging. Wel hebben zij geadviseerd een hoger bedrag te reserveren voor de afkoop van de prijsstijging bij de Raaks, dit hebben wij inmiddels verwerkt. De nu opgenomen bedragen voor de inrichting zijn gebaseerd op algemeen aanvaarde normbedragen en zijn taakstellend.

Wij stellen uw Raad voor om in dit stadium al een totaal krediet te verstrekken. Dit heeft een formele reden. Indien uw Raad akkoord gaat met de locaties en vervolgens met de aankoop van beide panden gaat de gemeente een verplichting aan tot de overeengekomen aankoop bedragen. Dit dient te worden gedekt via een kredietverlening door uw Raad. Aangezien de inrichting direct verbonden is aan het bouwproces gaan wij ook op dit gebied de verplichtingen aan. Een casco gebouw zonder inrichting is immers niet realistisch.

Naast de geplande investering voor de nieuw(ver)bouw Raaks-Postkantoor hebben wij voorbereidingskosten gemaakt voor de kantoorlocatie 023. Het saldo van deze kosten per 31 december 2006 bedraagt € 2,1 mln. Dit saldo bestaat uit de daadwerkelijk gemaakte kosten verminderd met de afschrijvingen, een in een eerder stadium gerealiseerde opbrengst boven boekwaarde (pand aan de Jansstraat) en een beperkt deel dat wordt meegenomen binnen het nieuwe krediet. Het betreft hier met name de gemaakte kosten voor het programma van eisen wat ook voor deze panden wordt meegenomen.

In eerste instantie was het plan om deze kosten ten laste van de grondexploitatie 023 te brengen en dit bedrag over een periode van 4 jaar terug te storten naar deze grond exploitatie (ter dekking van de begroting van Vastgoed) binnen de beschikbare huisvestingsmiddelen. Over deze constructie hebben wij nader overleg gevoerd met onze accountant. Deze wijst deze constructie af omdat de kosten geen relatie hebben met de grondexploitatie en het kantoor niet gerealiseerd zal worden. Conform de begrotings- en rekening regels die gelden voor overheden, wordt door de accountant geadviseerd om dit saldo ten laste van de rekening 2006 te brengen. Wij nemen dit advies over en zullen dit verwerken in de jaarrekening 2006. Zoals wij reeds hebben laten weten heeft deze jaarrekening voldoende overschot om de voornoemde € 2,1 mlj. te dekken. Normaal gesproken was het rekening overschot en dus de € 2,1 mlj. toegevoegd aan de algemene reserve. Nu zal € 2,1 mlj. uit de huisvestingsmiddelen over een periode van 4 jaar worden teruggestort naar de algemene reserve. Doordat de bestaande gebouwen en inventaris worden afgeschreven (deze afschrijvingsbedragen zijn en worden niet ingezet voor de nieuwe huisvesting) komen deze bedragen vrij. Hiermee is het nadeel voor de opbouw van de algemene reserve tenietgedaan.

Exploitatiekosten

Een belangrijk deel van de dekking van de exploitatiekosten van de nieuwe kantoren komt van het afstoten van het huidige bezit en het opzeggen van de huidige huurcontracten van met name de Westergracht. Als gevolg hiervan komen de jaarlijkse exploitatiekosten voor het instandhouden en beheren van deze panden vrij. Deze kunnen worden ingezet voor de dekking van het nieuwe bezit. Daarnaast zal het eigen bezit worden verkocht. Hiertoe is vorig jaar door makelaar Zadelhoff de marktwaarde van de volgende panden bepaald:

- Zijlsingel
- Brinkmann
- Koningstein
- Klein Heiligland

De gezamenlijke marktwaarde kwam uit op een bedrag van € 20 mln, tegen een boekwaarde van een kleine € 10 mln op het moment van afstoten. Een potentiële opbrengst boven boekwaarde van ruim € 10 mln is derhalve mogelijk. Voor 023 werd indertijd rekening gehouden met een potentiële opbrengst boven boekwaarde van € 8 mln, waarvan 50% werd ingezet ter dekking van de investering. De overige 50% werd achter de hand gehouden om mogelijke tegenvallers en kostenstijgingen te kunnen opvangen.

Ter beoordeling van het risico bij de boeking van deze verkoopopbrengsten, geven wij u mee dat wij inmiddels een serieus bod hebben ontvangen op de locatie Zijlsingel van € 11 mln. Dit bod ligt ruim € 4 mln hoger dan de tot nu toe geschatte marktwaarde. Dit zou betekenen dat al 75% van de geschatte opbrengst boven boekwaarde gerealiseerd zal kunnen worden. Wij zullen dit gegeven de komende periode nader uitwerken en aan u ter beoordeling voorleggen.

Als gevolg van de keuze van koop in plaats van zelf bouwen is naar onze mening het risicoprofiel beduidend lager. Het risico ligt nu in principe bij de ontwikkelaars. Wij vinden het derhalve verantwoord om van de nu mogelijke opbrengst boven boekwaarde 75% in te zetten ter dekking van de investering.

Hierdoor ontstaat de volgende vergelijking tussen de exploitatieopzet van 023, Raaks/Postkantoor en de huidige kosten.

Vergelijking exploitatiekosten 023 versus Raaks/Postkantoor

(alle ramingen inclusief stadhuis)

Lasten	023	Ra/Po	Huidig
Rente en afschrijving	5.260	4.777	4.175
Belastingen/verzekeringen	474	367	269
Huur parkeerplaatsen	0	50	0
Onderhoud gebouw	628	579	702
Schoonmaakkosten	596	522	676
Energie	466	510	838

Overig	<u>71</u>	<u>71</u>	<u>60</u>
	7.495	6.876	6.720
Verhuur aan derden	<u>0</u>	<u>375</u>	<u>620</u>
Netto-lasten	7.495	6.501	6.100
Aanvullende dekking:			
Personeel/exploitatie	1.200	1.100	0
Opbrengst boven boekwaarde	<u>400</u>	<u>800</u>	<u>0</u>
	1.600	1.900	0
Exploitatie kosten jaarlijks	<u>5.895</u>	<u>4.601</u>	<u>6.100</u>

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat de optie Raaks/Postkantoor op de meeste punten gunstiger scoort.

In de post belastingen/verzekeringen is voor 023 nog een bedrag van € 75.000,- voor gebruikersdeel OZB gereserveerd. Deze post is inmiddels vervallen. Zowel het onderhoud als schoonmaak zijn goedkoper door de versobering. Bij het kantoor op de locatie 023 waren deze kosten extra hoog voor de over gedimensioneerde publiekshal, het dak van atrium en de gevel van het gebouw op het noorden. De versobering in de nieuwe optie komt vooral tot uiting in de. De verwachte dekking op het gebied van personeel en exploitatie komt € 100.000,- lager uit dan bij 023. Dit komt omdat wij rekening houden met meer receptie nodig is dan bij een volledige unilocatie. Voor alle duidelijkheid merken wij nog op dat de bezuiniging niet alleen betrekking heeft op het eigen personeel, maar eveneens op lagere kosten voor datacommunicatie, kantinevoorziening en andere ondersteunende voorzieningen.

Financiële consequenties meerjaren beeld

Conform het coalitie akkoord is in het huidige meerjaren beeld rekening gehouden met een jaarlijks structureel voordeel op de exploitatielasten van € 1,5 mlj. Dit voordeel wordt op basis van de keuze voor deze locaties gehaald. In de oorspronkelijke plannen werd er vanuit gegaan dat al in 2008 het eerste voordeel van € 0,5 mln. wordt behaald. Aangezien de feitelijke realisatie voor de eerste helft eind 2010 ligt en voor het geheel medio 2011, blijkt een dergelijke aanname te optimistisch. Een aanpassing van het meerjaren beeld is dan ook nodig en onvermijdelijk.

14/2007

Hieronder een overzicht van deze consequenties

Relatie met het financieel meerjarenplan

<i>Huidig plan</i>	2008	2009	2010	2011	2012
Coalitieakkoord	500	1.000	1.500	1.500	1.500
<i>Feitelijke situatie</i>					
Verwachte realisatie	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>500</u>	<u>1.000</u>	<u>1.500</u>
Vershil	500	1.000	1.000	500	0

Uit deze opstelling blijkt dat over de jaren 2008 tot en met 2011 in totaal een éénmalig nadeel ontstaat van € 3 mln. Wij zullen deze noodzakelijke aanpassing betrekken bij het samenstellen van de eerstkomende kadernota.

Verdere planning

De komende maanden zal de planning voor beide gebouwen gelijk oplopen. Er is begonnen met het ombouwen en aanpassen van het door u vastgestelde programma van eisen (PvE) naar een PvE voor beide gebouwen. Deze zijn inmiddels in concept gereed en worden ter advisering voorgelegd aan het COP. Vervolgens worden de PvE's aan de ontwikkelaars voorgelegd als onderdeel van de contractonderhandelingen en het opstellen van het Voorlopig Ontwerp (VO). Op basis van de nu met beide ontwikkelaars gemaakte afspraken verwachten wij dat we in maart/april de beide VO's aan uw raad voor te kunnen leggen. In dezelfde periode werken wij het (koop)contract met beide partijen uit in de vorm van een ontwikkel overeenkomst. Bij deze onderhandelingen zullen wij ons bij laten staan door de Brink groep, die op dit terrein de nodige expertise hebben. Na de vaststelling van het VO zullen wij dit omzetten in een Definitief Ontwerp op basis waarvan de feitelijke realisatie zal plaatsvinden.

Qua planning en uitvoering is de locatie Raaks het verst gevorderd. Naar verwachting kan er in de loop van 2010 worden opgeleverd en kan het pand in het 4^e kwartaal van dat jaar worden betrokken. Dit onder voorbehoud dat de nog te volgen (art.19)procedures binnen een normaal tijdsbestek kunnen worden afgewikkeld. Het postkantoor zal in delen worden opgeleverd, naar verwachting als volgt: 2.100 m² - 7.000 m² - 4.000 m². Aan de hand van dit schema zal ons college de komende periode een begin maken met de mogelijkheden voor het afstoten van de huidige panden. Op dit moment willen wij nog alle opties open houden. Belangrijke voorwaarde is wel dat de panden pas vrijgemaakt kunnen worden na oplevering van de nieuwbouw. Wij zullen uw raad op de hoogte houden van de ontwikkelingen in deze. Het huidige huurcontract voor de Westergracht loopt op 15 april 2009 af. Wij hebben inmiddels gesprekken met de eigenaar geopend over een verlenging van dit contract en de daarbij horende prijs. Wij rekenen hierbij op een constructieve opstelling van de eigenaar.

Risicoparagraaf

Als gevolg van de keuze voor aankoop van de kantoorlocaties in plaats van het zelf realiseren, is het risicoprofiel duidelijk veranderd naar een lager profiel. De risico's die verband houden met het bouwproces en de ontwikkelingen daarin komen nu voor rekening van de ontwikkelaars, die als marktpartijen veel beter toegerust en ervaren zijn op dit gebied. Uiteraard hebben zij in hun prijsstelling al met dergelijke risico's rekening gehouden. Hiermee is naar mening van ons college met name het financiële risico aanzienlijk beperkt. Een verdere beperking is gelegen in het taakstellende karakter voor het inrichtingsbudget.

Het risico voor de realisatie van beide gebouwen is met name gelegen in de procedurele kant van het proces. Beide gebouwen liggen in het beschermde stadsgezicht van onze gemeente. Hieraan liggen scherpere procedures ten grondslag met een sterke betrokkenheid vanuit de Haarlemse burgers. Aan beide locaties dient een ontwerpbestemmingsplan ten grondslag te liggen. Aan de hand hiervan is het dan mogelijk om een artikel 19 procedure te volgen voor het aanvragen van de bouwvergunning. Deze procedure kost normaal gesproken 9 tot 12 maanden en is mede afhankelijk van de bezwaren en mogelijk opschortende werking van beroep. Wij achten het in dit kader niet zinvol om hier op vooruit te lopen. Wel zal ons college zich inspannen de plannen en het proces zodanig vorm te geven, dat gerekend kan worden op een hoge mate van acceptatie van de plannen.

Langere procedures hebben uiteraard consequenties voor de opleveringstermijn van de gebouwen. Bij een langer uitstel van meer dan 6 maanden schuift ook de realisatie van de bezuinigingen op. Ook hier menen wij niet op vooruit te moeten lopen. Bij het VO wordt een volledige risico inventarisatie gemaakt met de informatie die dan voorhanden is.

Voorstel

Gelet op het vorenstaande stelt het college uw Raad voor om akkoord te gaan met het aanwijzen van de locaties Raaks en Postkantoor als kantoorhuisvesting voor de gemeentelijke organisatie. Tevens stellen wij voor akkoord te gaan met de overeengekomen aankoopbedragen van respectievelijk € 23,6 mln (prijspeil heden) en € 35 mln (prijspeil oplevering). Ten behoeve van de aankoop van beide panden en het inrichten van de diverse ruimten verzoeken wij uw raad om een krediet van in totaal € 72 mln beschikbaar te stellen.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

14/2007

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. als locaties voor de gemeentelijke kantorenhuisvesting te kiezen voor de Raaks en het Postkantoor en het Stadhuis te handhaven als locatie voor het bestuur en bijbehorende staf;
2. akkoord te gaan met de voorlopig overeengekomen koopprijzen van € 23,6 mln (prijspeil heden) voor de Raaks en € 35 mln (prijspeil oplevering) voor het Postkantoor;
3. ten behoeve van de aankoop van beide panden en de noodzakelijke inrichting een krediet van € 72 mln beschikbaar te stellen;
4. te bepalen dat van deze investering een bedrag van € 58,9 mln zal afgeschreven in ten hoogste 40 jaar en een bedrag van € 13,1 mln in ten hoogste 20 jaar;
5. akkoord te gaan met het huren van ruimtes in het Postkantoor tot de definitieve oplevering;
6. het college te machtigen om binnen de gestelde kaders voor de verdere formele en feitelijke uitvoering zorg te dragen.

Gedaan in de vergadering van 8 februari 2007.

De griffier

De voorzitter,