

Nota van B&W

Portefeuille C. van Velzen
Auteur Dhr. R. de Nieuwe
Telefoon 5113178
E-mail: rdenieuwe@haarlem.nl
FD/ Reg.nr. FDGS 2006/181
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 17 en 24 oktober 2006

Onderwerp

Stadskantoor Haarlem locatieonderzoek

Bestuurlijke context

In het coalitie akkoord is aan het college opdracht gegeven om binnen zes maanden een definitief besluit te nemen over de huisvesting van de gemeentelijke organisatie. Uitgaande van het handhaven van Stadhuis en Zijlsingel is uiteindelijk naar de volgende locaties gekeken:

- Westergracht
- Postkantoor
- Stationsplein

Als alternatief is ook gekeken naar de mogelijkheid van een concentratie op het Postkantoor en de Raaks. Het onderzoek is ondersteund door de Brinkgroep en geeft aan dat inhoudelijk een voorkeur is voor de locatie Raaks/Postkantoor. Gelet op de ligging stelt het college deze locaties gelijk aan een unielocatie. In dat kader opent het college de onderhandelingen met de eigenaren Maeyveld en MAB om tot meer duidelijkheid over de uiteindelijke huurprijs te komen.

Commissieparagraaf:

Het besluit van het college is een invulling van een voornemen in het coalitieakkoord. De voorkeurslocatie voldoet aan de door het college gestelde randvoorwaarden. In totaal is een maximale besparing mogelijk (bij huurkoop) van € 1,5 mln en komt de optie huur € 1,3 mln lager uit dan de oorspronkelijke lasten van de unielocatie op 023. Dit sluit aan bij de eis dat het alternatief een lager budgettair beslag moet leggen dan het oorspronkelijke plan.

De commissie wordt gevraagd akkoord te gaan met de keuze van het college en de uitkomst van de onderhandelingen af te wachten. De portefeuillehouder zal de commissie actief op de hoogte houden van de voortgang.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met het aanwijzen van het postkantoor in combinatie met de Raaks als voorkeurslocatie voor de gemeentelijke huisvesting naast het stadhuis.
2. Het college machtigt de portefeuillehouder om de onderhandelingen met Maeyveld en MAB te openen en op 1 februari 2007 hierover met een nadere rapportage te komen.
3. Het college besluit de voorbereidingskosten voor 023 ad € 2,1 mln ten laste van de grondexploitatie van het gebied te brengen en tot met 2010 ten laste van de beschikbare ruimte in het huisvestingsbudget terug te storten. Het dan nog resterende verschil ad € 200.000,- wordt in 2010/2011 gedekt uit de opbrengst boven boekwaarde.
4. Het college handhaaft de stelpost ad € 3 mln voor de beperking van de formatie op grond van de geconcentreerde huisvesting en komt voor de kadernota 2007 met een concreet voorstel.
5. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht en de wethouder geeft toelichting op het voorstel in het persuurtje.
6. Het college stuurt het besluit ter bespreking aan de commissie Bestuur.
7. Dit voorgenomen besluit wordt ter advisering voorgelegd aan het COP.

Stadskantoor Haarlem locatieonderzoek

1. 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 versoberd plan (huisvesting op 023) uitgevoerd.” Dit zegt het coalitieprogramma 2006-2010 over de gemeentelijke huisvesting.

Wij hebben ons op 27 juni jl. uitgesproken om, als alternatief voor de kantoorhuisvesting op de unielocatie 023 Haarlem, in deze collegeperiode een adequate, versoberde oplossing voor de ambtelijke huisvesting te vinden. Bij de opdracht voor de zoektocht naar alternatieven hebben wij de volgende randvoorwaarden meegegeven:

- Het vinden van een unielocatie is geen absolute randvoorwaarde.
- Het college heeft 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 kantoorfuncties.
- Het college streeft naar het zo beperkt mogelijk houden van de afstand tussen de 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 versoberde versie derhalve.
- De locatie dient uiterlijk 2e helft van 2010 beschikbaar te zijn 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, onderverdeeld naar strikt noodzakelijk en wenselijk.
- Voor het overige gelden de voorwaarden zoals vermeld in het coalitie akkoord.

Voor de goede orde geven wij een beeld van de belangrijkste verschillen tussen de huisvestingsopdracht uit de vorige collegeperiode en de grondslag, voor de studie naar alternatieven, die wij thans hanteren.

Coalitieakkoord 2001-2005	Coalitieakkoord 2006-2010
Unielocatie	Beperkt aantal locaties
Afstoten gebouw Zijlweg	Behouden Zijlweg, sobere renovatie
Kantoor oppervlakte 25.000 m ² bvo op de unie locatie 023 Haarlem	Kantooroppervlakte 15.000 m ² bvo naast het in standhouden van de locaties Zijlweg en Grote Markt 2
Programma van eisen basis maatwerkplekken, flexibiliteit in het gebouw	Programma van eisen basis standaardkantoor
Nieuwbouw onder architectuur met ondergronds parkeren	Gebruik maken van bestaande gebouwen en zo mogelijk aanvullende nieuwbouw, in principe geen ondergronds parkeren
Normen Rijksgebouwendienst zijn maatgevend (voor o.a. comfort als bovengemiddeld luxe)	Bouwbesluit is maatgevend voor het kantoorgebouw, geen aanvullende eisen
Uitgebreider pakket aan duurzaamheids maatregelen w.o. warmte en koudeopslag	Duurzaamheids maatregelen behorende tot een PvE voor een standaardkantoor, geen aanvullend programma
Gebouw aangepast aan uitstraling gemeentelijke huisvesting	Geen specifieke maatregelen om de gemeentelijke huisvesting te kenmerken
Atrium concept toegepast	Gebouwtype met efficiëntere vormaspecten

Ruimtebehoefte voor 1.077 formatieplaatsen
--

Ruimtebehoefte voor 1.000 formatieplaatsen
--

2. Alternatieve locaties t.o.v. 023 Haarlem

De zoektocht naar alternatieve locaties voor de gemeentelijke huisvesting is in eerste instantie breed opgepakt. Wij hebben op de kaart van Haarlem gekeken naar:

- Projecten met de mogelijkheid van kantoorbebouwing, waarbij het gevraagde kantoorvolume is in te passen.
- Bestaande kantoorpanden die nu of op korte termijn vrijkomen.
- Locaties waar nieuwbouw van kantoorhuisvesting mogelijk is.

Dit levert een beeld op van veel locaties die verspreid over de stad liggen. Deze inventarisatie hebben wij in een aparte bijlage verwerkt. Deze is ligt u ter inzage bij de directeur van de Facilitaire Dienst.

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. In de rapportage van de Brink Groep (bijlage 2) wordt nader ingegaan op de financiële exercitie die per locatie is te maken. Verder wordt in bijlage 3 een beeld gegeven van de te verwachten planologische procedure (planning) voor de hiervoor genoemde locaties. Uit deze informatie is een beeld te schetsen van het risico profiel bij de verschillende opties.

In een tweede selectie kiezen wij voor het Postkantoor, de Westergracht, het Stationsplein die, naast het handhaven van Zijlsingel en Stadhuis, verder in varianten worden uitgewerkt. Verder heeft ons college gekeken naar een combinatie van het Postkantoor en de Raaks, dat gelet op de centrale ligging van deze locaties.

3. Keuze mogelijkheden

De basis voor de gemeentelijke kantoorhuisvesting is gelegd in ons besluit om het Stadhuis en Zijlsingel te handhaven en aanvullende huisvesting te zoeken voor 15.000 m2 bvo. Dit betekent dat de huidige locaties Brinkmann en Koningstein geen huisvestingsopties meer zijn en worden afgestoten.

Daarnaast heeft ons college gekeken naar de recente ontwikkelingen rond de Raaks en daarbij overwogen dat een concentratie rond de Raaks (Raaks en Postkantoor) gelijkwaardig is aan de unielocatie zoals bedacht op de locatie 023. Ons college ziet de combinatie van beide gebouwen in feite als een unielocatie. Deze optie hebben wij derhalve eveneens nader laten uitwerken. In onderstaande tabel treft u een overzicht aan van de financiële vertaling van de locaties welke wij in onze uiteindelijke keuzes hebben betrokken.

Overzicht kosten diverse modellen

Model 1 lasten op basis van eerste aanbieding

	<i>Stations- plein</i>	<i>Wester- gracht</i>	<i>Post- kantoor</i>	<i>Raaks en Postkantoor</i>
Stadhuis	0,7	0,7	0,7	0,7
Zijlsingel	1,8	1,8	1,8	0,0
3e locatie	<u>4,2</u>	<u>4,1</u>	<u>4,1</u>	<u>6,3</u>
<i>Lasten totaal</i>	<i>6,7</i>	<i>6,6</i>	<i>6,6</i>	<i>7,0</i>
Besparingen:				
personeel en exploitatie	0,6	0,5	1,0	1,1
opbrengst boven boekwaarde	<u>0,6</u>	<u>0,6</u>	<u>0,6</u>	<u>0,8</u>
Sub-totaal besparingen <i>Besparingen totaal</i>	<i>1,2</i>	<i>1,1</i>	<i>1,6</i>	<i>1,9</i>
Budgettaire lasten	5,5	5,5	5,0	5,1

Model 2 lasten op basis van inschatting onderhandelingsresultaat

	<i>Stations- plein</i>	<i>Wester- gracht</i>	<i>Post- kantoor</i>	<i>Raaks en Postkantoor</i>
Stadhuis	0,7	0,7	0,7	0,7
Zijlsingel	1,8	1,8	1,8	0,0
3e locatie	<u>4,1</u>	<u>4,0</u>	<u>4,0</u>	<u>6,1</u>
<i>Lasten totaal</i>	<i>6,6</i>	<i>6,5</i>	<i>6,5</i>	<i>6,8</i>
Besparingen:				
personeel en exploitatie	0,6	0,5	1,0	1,1
opbrengst boven boekwaarde	<u>0,6</u>	<u>0,6</u>	<u>0,6</u>	<u>0,8</u>
Sub-totaal besparingen	<i>1,2</i>	<i>1,1</i>	<i>1,6</i>	<i>1,9</i>
Budgettaire lasten	5,4	5,4	4,9	4,9

Model 3 model op basis van huurkoopvariant

	<i>Stations- plein</i>	<i>Wester- gracht</i>	<i>Post- kantoor</i>	<i>Raaks en Postkantoor</i>
Stadhuis	0,7	0,7	0,7	0,7
Zijlsingel	1,8	1,8	1,8	0,0
3e locatie	<u>3,9</u>	<u>3,8</u>	<u>3,8</u>	<u>5,8</u>
<i>Sub-totaal budgettaire lasten</i>	<i>6,4</i>	<i>6,3</i>	<i>6,3</i>	<i>6,5</i>
Besparingen:				
personeel en exploitatie	0,6	0,5	1,0	1,1
opbrengst boven boekwaarde	<u>0,6</u>	<u>0,6</u>	<u>0,6</u>	<u>0,8</u>
Sub-totaal besparingen	<i>1,2</i>	<i>1,1</i>	<i>1,6</i>	<i>1,9</i>
Budgettaire lasten	5,2	5,2	4,7	4,6
Unielocatie 023 exploitatielasten	5,9	5,9	5,9	5,9
Budget begroting 2007	6,1	6,1	6,1	6,1

Bij de diverse calculaties en beoordeling van de diverse mogelijkheden hebben wij ons laten bijstaan door de Brink Groep. Hierbij zijn zij ingegaan op zowel de investeringskosten als op de exploitatielasten. Wij hebben deze calculaties als uitgangspunten genomen voor onze beoordeling. Wij hebben de door Brink aangeleverde cijfers slechts gecorrigeerd voor de BTW, hierdoor komen de cijfers in bovenstaande tabel lager uit. Per model merken wij nog het volgende op:

Model 1: Gebaseerd op de huidige aanbiedingen door eigenaren/ontwikkelaars.

Model 2: Gebaseerd op een huurniveau na onderhandelingen. Wij gaan er vanuit dat de aanbiedingen ruimte bieden naar een lagere prijs.

Model 3: Bij huur van een pand zijn er diverse opties. Wij verwachten dat bij huurkoop een lagere prijs mogelijk is, waarbij de gemeente na een bepaalde tijd het pand tegen een vastgestelde prijs in eigendom verkrijgt.

Wij hebben qua opbrengst boven boekwaarde rekening gehouden met een percentage van 75% tussen de door Zadelhoff geraamde verkoopopbrengst en de boekwaarde per 1 januari 2011. Aangezien in alle modellen is uitgegaan van realisering van de kantoorbouw door een ontwikkelaar (in plaats van

oorspronkelijk op 023 door de gemeente zelf) is het naar onze mening verantwoord om een hoger percentage in te zetten dan de eerder gehanteerde 50%. De gemeente neemt immers af tegen een contractueel tevoren vastgestelde prijs.

Voor de renovatie van de Zijlsingel houden wij rekening met een noodzakelijke investering van € 8,2 mln. Deze investering kan in grote lijnen als volgt worden onderbouwd:

• Verbouwkosten	2,8 mln
• Aanpassing installaties	2,2 mln
• Aanpassing bekabeling, verlichting vloerbedekking e.e.	1,2 mln
• Kosten verhuizing en tijdelijke huisvesting	1,2 mln
• Advies- en begeleidingskosten	<u>0,8 mln</u>
Totaal	8,2 mln

De investeringen kennen een duidelijke samenhang. Vooral de installaties zijn verouderd en aan vervanging toe. Wij wijzen hierbij vooral op de klimaat- en de liftinstallaties. Vooral als gevolg van de aanpassing van de klimaatinstallatie moeten er binnen het gebouw bouwkundige voorzieningen worden getroffen. De huidige capaciteit van de installatie voldoet niet meer aan de normen voor nieuwbouw. Ons college heeft gekozen voor een zo sober mogelijke oplossing en heeft daarbij een volledige vernieuwing van de gevel niet meegenomen. Hiermee kon € 1 mln worden bespaard.

Uit de hierboven gepresenteerde cijfers blijkt dat de diverse modellen beduidend goedkoper zijn dan de unielocatie 023. Het college ziet mogelijkheden om samen met de eigenaren/ontwikkelaars een goede huisvesting voor onze medewerkers te realiseren, waarbij de drie locaties op steenworp afstand van elkaar liggen.

4. Voorbereidingskosten 023

- De voorbereidingskosten voor 023 komen in totaal uit op ongeveer € 3 mln. Het definitieve bedrag is mede afhankelijk van de nog verschuldigde afkoopsommen. Van de voorbereidingskosten 023 is € 500.000,- gedekt uit reeds gepleegde afschrijvingen en € 400.000,- uit ene begrotingspost voorbereidingskosten voor de alternatieve huisvesting. Derhalve resteert een bedrag van € 2,1 mln, dat vanwege het niet doorgaan van de bouw op 023 op de totale grondexploitatie moet worden afgeboekt. Om te voorkomen dat de grondexploitatie van 023 onevenredig belast wordt (immers uit dez grond exploitatie dienen bijvoorbeeld het herinrichten van de sportcomplexen, een nieuw evenemententerrein en het opbouwen van de reserve vastgoed gefinancierd te worden) kiest het college ervoor om de € 2,1 mln als volgt terug te storten: Als gevolg van de afboeking in een keer valt binnen de begroting van de FD een bedrag vrij van € 180.000,-. Dit bedrag wordt over de jaren 2007 t/m 2010 weer ten gunste van de reserve grondexploitatie gebracht . In totaal derhalve € 720.000,-.
- Vanaf 2008 worden de volgende bedragen gestort in de voorziening huisvesting:
 - 330.000
 - 360.000
 - 400.000

Het huisvestingsbudget is gefixeerd op het budget in de begroting 2006. Door de jaarlijkse afschrijving daalt het budget de komende jaren nog gestaag. Deze vrijval wordt jaarlijks in een voorziening gestort en is in eerste bedoeld om tegenvallers te kunnen opvangen. Gelet op het nu geschetste risicoprofiel kunnen deze bedragen kunnen vanaf 2008 jaarlijks worden teruggestort naar de reserve grondexploitatie.

- Resteert nog een verschil van ruim € 200.000,-. Omdat voor de opbrengst boven boekwaarde gerekend wordt met 75% verwacht het college dat deze € 200.000,- uit de verkoop opbrengst van de gemeentelijke panden (Brinkmann, Koningstein en Zijlsingel) wordt opgebracht.

5. Besparing organisatie

Bij het opstellen van de begroting 2006 heeft het toenmalige college een besparing geraamd van € 3 mln op de organisatie als gevolg van het betrekken van een unielocatie. Achterliggende gedachte was dat er

door een gezamenlijke huisvesting meer efficiënt kan worden gewerkt mede door het wegvallen van het onderlinge reisverkeer. Dit had dan niet betrekking op de ondersteunende organisatie maar op de overige delen. Qua formatie ging het om 50 plaatsen. In het voorgaande hebben wij al aangegeven dat wij een keuze voor Raaks en Postkantoor gelijk zien aan een unielocatie. Dit betekent dat de achtergrond van de stelpost niet ter discussie staat. In dat kader handhaaft ons college deze stelpost.

Wel onderkent ons college dat rekening is gehouden met een gemiddelde loonsom van € 60.000,-. Deze raming lijkt aan de hoge kant te zijn en is onderwerp van nader onderzoek. Daarnaast sluiten wij een samenloop met de 150 fte vanuit het coalitie programma niet uit. Op dit moment werken wij aan een nadere uitwerking van de vermindering van de formatie, waarbij deze 50 fte zal worden betrokken. Indien de uitwerking daar aanleiding toe geeft dan komen wij bij u terug met aanvullende voorstellen.

6. Conclusie

De alternatieven Raaks en Postkantoor, als optie voor de gemeentelijke huisvesting, bieden veel kansen voor de stad en de organisatie. De gemeente kan hiermee bijdragen aan een sterke impuls voor een belangrijke ontwikkeling in het centrum van onze stad. Door de beperkte afstand van beide gebouwen ten opzichte van het stadhuis is er sprake van een compacte huisvesting van het gemeentelijk apparaat in het centrum van de stad. Hierbij blijft het stadhuis duidelijk gepositioneerd zowel als bestuurlijk als ook ambtelijk centrum van de organisatie. Ook qua planning kan sprake zijn van goede kansen. Wij verwachten dat de Raaks begin 2010 kan worden opgeleverd, waarmee de Westergracht toch nog op een zo kort mogelijke termijn kan worden verlaten en kan worden begonnen met het afstoten van Koningstein en/of Brinkmann

Wij zien derhalve twee mogelijkheden voor ons.

1. Postkantoor, Zijlweg en Stadhuis. De publieksfunctie (dienstverlening) blijft gehuisvest aan de Zijlweg. Het gebouw wordt sober gerenoveerd. Het Postkantoor wordt verbouwd tot kantoorhuisvesting.
2. Postkantoor, Raaks en Stadhuis. In deze optie verhuist de Publieksdienst naar het Postkantoor of de Raaks locatie. Dienstverlening en kantoorfuncties komen in een nieuw modern kantoorgebouw. Investeren in de Zijlsingel is dan overbodig. Dit gebouw zal dan worden afgestoten.

Voor beide opties geldt dat alle locaties op loopafstand van elkaar liggen waardoor een bijna optimale besparingsmogelijkheid in beheerskosten kan worden bereikt.

Bijlage 1: zoektocht naar alternatieve locaties huisvesting gemeente

2. 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 versoberd plan (huisvesting op 023) uitgevoerd.” Dit zegt het coalitieprogramma 2006-2010 over de gemeentelijke huisvesting.

Wij hebben ons op 27 juni jl. uitgesproken om, als alternatief voor de kantoorhuisvesting op de unielocatie 023 Haarlem, in deze collegeperiode een adequate, versoberde oplossing voor de ambtelijke huisvesting te vinden. Bij de opdracht voor de zoektocht naar alternatieven hebben wij de volgende randvoorwaarden meegegeven:

- Het vinden van een unielocatie is geen absolute randvoorwaarde.
- Het college heeft 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 kantoorfuncties.
- Het college streeft naar het zo beperkt mogelijk houden van de afstand tussen de 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 versoberde versie derhalve.
- De locatie dient uiterlijk 2e helft van 2010 beschikbaar te zijn 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, onderverdeeld naar strikt noodzakelijk en wenselijk.
- Voor het overige gelden de voorwaarden zoals vermeld in het coalitie akkoord.

2. Keuze mogelijkheden

De basis voor de gemeentelijke kantoorhuisvesting is gelegd in ons besluit om het Stadhuis en Zijlsingel te handhaven en aanvullende huisvesting te zoeken voor 15.000 m² bvo. Dit betekent dat de huidige locaties Brinkmann en Koningstein geen huisvestingsopties meer zijn en worden afgestoten. Voor de Zijlsingel is een programma opgesteld voor de renovatie van de hier aanwezige kantoorruimten, een renovatie van de gevel en het vernieuwen van de technische installaties. Hierbij is voor de gevel gekozen voor een sobere variant, waarbij de gevel niet wordt vervangen. De diverse technische installaties (zoals lift, klimaat en elektrische installatie) zijn verouderd, deels aan het eind van hun levensduur en afgeschreven en dienen te worden vervangen. Dit vergt investeringen welke ook bouwkundig moeten worden ingepast. De zoektocht naar alternatieve locaties voor de gemeentelijke huisvesting is in eerste instantie breed opgepakt. Wij hebben gekeken naar:

- Projecten met de mogelijkheid van kantoorbebouwing, waarbij het gevraagde kantoorvolume is in te passen.
- Bestaande kantoorpanden die nu of op korte termijn vrijkomen.
- Locaties waar nieuwbouw van kantoorhuisvesting mogelijk is.

Dit levert het volgende beeld op:

Stadsdeel Schalkwijk: Stadsdeelhart, Belastingkantoor Surinameweg, UWV, FIOD etc. leegkomende gebouwen in de ontwikkelstrook Amerikaweg e.o., Schipholpoort 2-100, Schipholweg 1.

Haarlem Oost: Nieuwbouw stadion Zuiderpolder, Kantoorgrond naast IKEA (Laan van Decima), v.m. Houthandel Peltenburg Schalkwijkerstraat, Oudeweg/Harmenjansweg Dantuma Structon, Hoek Prins Bernhardlaan/Amsterdamsevaart v.m. grafisch college, Zuiderpolder Oost kantoorgebouw, Oostpoort centre Camera Obscuraweg en omgeving, Nieuwe Energie

Haarlem West: Nova College aan de Zijlweg, Westergracht, Connexion terrein Leidsevaart, Spoorwegstraat, Leidsevaart 594 gebouw AWWN.

Binnenstad: Houtplein kantoren Provincie, Mariastichting, Stationsplein, Brinkmann, Baljuwslaan, Gonnetstraat, Brinkmann garage Leidsevaart, Raaks, Postkantoor ged. Oude Gracht.

Wij hebben in een eerste selectie deze 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. In de rapportage van de Brink Groep wordt nader ingegaan op de financiële exercitie die per locatie is te maken.

In een tweede selectie hebben wij, met de randvoorwaarden op achtergrond, de alternatieven voor de gemeentelijke huisvesting beperkt tot de locaties Postkantoor, Westergracht, Stationsplein en de Raaks, die naast het handhaven van Zijlsingel en Stadhuis verder in varianten zijn uitgewerkt.

Stadhuis + Zijlsingel + Westergracht

Het bestuurscentrum blijft in het Stadhuis, de publieksfunctie blijft aan de Zijlweg. Met name de Zijlweg wordt voor het kantoorgedeelte gerenoveerd. De kantooruitbreiding ca. 4.800 m² bvo is bij de Westergracht te realiseren door de kantoorvleugel die de gemeente nu in gebruik heeft uit te breiden richting het parkeerterrein. De huidige inrichting van de kantoorhuisvesting is dan maatgevend voor het nieuw aan te bouwen deel. De gemeente huurt de kantoorruimte. Parkeren vindt plaats op maaiveld. Wij gaan er vanuit dat de ruimten welke nu bij de HDK in gebruik zijn vrijkomen voor de eigen ruimtebehoefte. In procedurele zin zit een risico vooral in het door de Provincie ingenomen standpunt om goedkeuring aan het bestemmingsplan te onthouden op het onderdeel kantoren.

De Provincie heeft goedkeuring aan de bestemming Kantoren in de uitwerkingsbestemming onthouden omdat de locatie niet voldoet aan het mobiliteitsbeleid. Voorwaarde voor de vestiging van kantoren was een station bij de Westergracht. Dit is in overleg met NS opgenomen in het bestemmingsplan. Toen het echter zover was bleek NS toch geen treinhalte te kunnen realiseren (te weinig instapcapaciteit) en heeft de provincie goedkeuring aan de bestemming kantoren onthouden. De huidige kantoren mogen blijven. Er kan echter niets gebeuren waarvoor een bouwvergunning nodig is aangezien er een uitwerkingsplicht is en dientengevolge een bouwverbod. Op dit moment wordt er aan een uitwerkingsplan gemaakt. Er liggen concrete plannen voor de inrichting van het gebied. Uitbreiding van kantoren is hierin niet opgenomen.

Uitbreiding van kantoren is op dit moment, zonder goedkeuring van de Provincie, niet mogelijk. In financiële zin is dit één van de modellen met de laagste jaarlijkse lasten. De locatie ligt daarentegen redelijk ver van de beide andere locaties. Hierdoor kan er minder bespaard worden op de huidige beheerskosten. Ook zal een vervoersplan moeten worden opgesteld en dan met name voor de mensen die met het openbaar vervoer komen.

Stadhuis + Zijlsingel + Postkantoor (Ged.Oude Gracht)

Stadhuis en Zijlweg zoals hiervoor is omschreven. Het Postkantoor is (op termijn) volledig eigendom van Maeyveld. De ontwikkelaar heeft met de architect Max van Aerschot een plan gepresenteerd dat het mogelijk maakt om de gevraagde 13.500 m² bvo kantoor in het gebouw te kunnen huisvesten. In deze optie vragen wij enkel om kantoor meters voor de gemeentelijke huisvesting. Het Postkantoor kan hierin voorzien. Voor het parkeren leggen wij een relatie met de Raaks garage. Nu het Casino definitief heeft besloten om niet naar de Raaks te gaan en overdag als de gemeentelijke kantoren in bedrijf zijn er voldoende parkeerplaatsen in de nieuwe garage is zien wij hier geen problemen. Onder het gebouw is een kelder aanwezig waar ruimte voldoende is voor o.m. de opvang van het fiets, brommer en motor

parkeren. De locatie Postkantoor valt onder het beschermd Stadsgezicht. Het bestemmingsplan staat kantoorbebouwing toe.

Een nadere studie moet uitwijzen of de nieuwbouw via een bouwvergunningsprocedure kan worden afgerond of dat voor gedeelten van de nieuwbouw een vrijstellingsprocedure moet worden gevolgd. Dit is nogal bepalend voor het moment in gebruik name nieuwe kantoorhuisvesting. Verder dient Maeyveld de koopopties op delen van het pand nog te verzilveren en zal naar alternatieve huisvesting gezocht moeten worden voor diverse huidige gebruikers, waarvan de meeste tijdelijke huurcontracten hebben. Dit kan voor de nodige vertraging in oplevering zorgen, wat overigens voor een deel worden opgelost door het plan te splitsen. In financiële zin leidt dit model tot gelijke jaarlijkse lasten als het model Westergracht. Vooral door de gunstige ligging ten opzichte van Zijlsingel en Stadhuis kan een bijna optimale besparingsmogelijkheid in beheerskosten worden bereikt.

Stadhuis + Zijlsingel + Stationsplein

Stadhuis en Zijlweg zoals hiervoor is omschreven. ING als eigenaar van de kantoorpanden heeft een plan neergelegd om de gemeentelijke huisvesting op het Stationsplein in twee fasen tot een unielocatie te brengen. Eerst wordt voor de huidige kantoorstrook van ING nieuwbouw gepleegd die voldoet aan de gemeentelijke vraag van 13.500 m² bvo. In een 2^e fase wordt het bestaande bezit op hoog niveau gerenoveerd en aansluiting gevonden met de nieuwbouw. De gebouwen worden dan verbonden door een atrium. Op termijn is het dus mogelijk op deze locatie de gemeente centraal te huisvesten. ING gaat er vanuit dat zij de grond voor de nieuwbouw om niet in handen krijgen. Zij desinvesteren in het eigen Vastgoed door o.m. de parkeergarage en de Beyneshal te slopen. Gelet op de complexiteit van het gebied is het wenselijk om de planontwikkeling te laten plaatsvinden op basis van een vastgesteld bestemmingsplan. Dit kost tijd en leidt tot een relatief late realisatie. Financieel gezien kent dit model niet de laagste lasten. Ondanks de gunstige ligging op een vervoersknooppunt ligt de locatie niet direct bij de andere locaties. Hierdoor is sprake van een lager besparingspotentieel. Daarbij komt dat de ING heeft aangegeven de grond om niet te willen verkrijgen. In ons rekenmodel hebben wij dit in prijs per m² vertaald, omdat anders sprake zou zijn van verborgen kosten.

Stadhuis + Postkantoor + Raaks, concentratie gemeentelijke huisvesting

Ook bij deze optie is sprake van het behouden van het bestuurscentrum in het Stadhuis. Bij deze variant wordt een nieuwe publiekshal gerealiseerd aan de Raaks. Wij kunnen nu over deze huisvestings-variant spreken omdat het Casino zich definitief niet vestigt op de Raaks en hierdoor een alternatief in de vorm van kantoorhuisvesting voor de gemeente bespreekbaar is. Wanneer wij naar de organisatie kijken en de huisvesting binnenstedelijk op deze wijze kunnen concentreren is er naar onze mening sprake van een bijna optimale situatie. Een mogelijke kantoorontwikkeling op de Raaks kan nog worden meegenomen in het voorontwerp bestemmingsplan, hetgeen een aanzienlijke tijdsbesparing oplevert. In totaal kan op deze locatie 9.000m² BVO (inclusief publiekshal) worden gerealiseerd. In tijd gezien kunnen de kantoor meters op de Raaks begin 2010 worden opgeleverd. Dit is in principe een belangrijk voordeel en zou al in zo vroeg mogelijk stadium kunnen worden gestart met een concentratie.