

# B & W-nota

Portefeuille J.J. Visser
Auteur R. de Nieuwe, Directeur FD
Telefoon 5113671
E-mail: b.groeneveld@haarlem.nl
FD/ Reg.nr. FD/2006/2
Bijlage 1 kopiëren
B & W-vergadering van 4 april 2006

## Onderwerp

Stadskantoor afronden definitief ontwerp en hoe nu verder

## Bestuurlijke context

De DO fase van het huidige traject bijna is afgerond. In feite kunnen wij nu een start maken met de werkvoorbereidingsfase (bestektekeningen maken e.d.). De planning van het project is dan nog steeds actueel. De hiermee gemoeide kosten (verplichtingen) passen nog steeds binnen het beschikbare krediet. De politieke realiteit geeft aan dat het aangaan van nieuwe verplichtingen voor de bouw van de centrale huisvesting op 023 op dit moment niet gewenst zijn en dat het voorgenomen onderzoek naar goedkope alternatieven moet worden onderzocht. Wij zijn derhalve akkoord met de door de directeur van de Facilitaire Dienst afgegeven opdracht om na het opleveren van het DO geen verdere verplichtingen aan te gaan. Hiermee is het na 14 april feitelijk stilgelegd.

Het stilleggen van de het werk betekent niet dat alle kosten direct stopgezet kunnen worden. Zo dienen de contractuele verplichtingen nader in beeld te worden gebracht. Wij geven de directeur van de Facilitaire Dienst opdracht om dit nader uit te werken en daarbij te bezien hoe deze kosten beperkt kunnen worden.

Verder lopen de rentekosten door en ontstaat er extra prijsstijging als gevolg van een mogelijk latere realiseren. Deze effecten dienen de komende periode te worden betrokken bij het geplande onderzoek naar goedkopere alternatieven.

---

## B&W-besluit:

1. Het definitief ontwerp voor de nieuwbouw huisvesting ambtelijke organisatie wordt afgerond.
2. Het college besluit om na het opleveren van het DO geen verdere verplichtingen aan te gaan.
3. Het college geeft de directeur van de Facilitaire Dienst opdracht om de contractuele verplichtingen als gevolg van het opschorten van de werkzaamheden in beeld te brengen en daarbij aan te geven hoe deze kosten beperkt kunnen worden.
4. Communicatieparagraaf: De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; media ontvangt de nota.
5. De commissie Bestuur ontvangt het besluit van het college ter informatie.

# Stadskantoor afronden definitief ontwerp en hoe nu verder

## 1. Inleiding

---

Bij besluitvorming in de gemeenteraad van 25 januari jl. hebben wij aangegeven dat de werkzaamheden voor de nieuwbouw huisvesting ambtelijke organisatie, locatie 023 Haarlem, *t/m het definitief ontwerp* worden afgerond. Wij zijn inmiddels bij dit punt aangekomen. Een belangrijk moment dat de overstap markeert van ontwerp naar de aanbestedings- en uitvoeringsfase van het project. De doorstart naar deze fase gaat niet zonder aanvullende kredietverlening voor de uit te voeren werkzaamheden. In het licht van dit gegeven en de afspraken die de beoogde collegepartijen hebben gemaakt tijdens de coalitieonderhandelingen, brengen wij met deze nota de stand van zaken van het proces van nieuwbouw in beeld. Ook geven wij aan welke noodzakelijk beheersmaatregelen wij treffen. Allereerst kijken wij met u terug op het besluitvormingsproces tot nu toe en de uitgangspunten voor de ambtelijke huisvesting die wij samen met u hebben vastgesteld.

### **Uitgangspunten nieuwbouw ambtelijke huisvesting**

Het nieuwe kantoor fungeert als ‘veranderingsinstrument’ dat bepalend is voor de organisatiecultuur en de wijze waarop de ambtelijke organisatie met elkaar omgaat en samenwerkt. Hierdoor wordt ook de dienstverlening naar de Haarlemmers verbeterd. Flexibiliteit en lagere kosten zijn, samengevat in de ambitie “beter en goedkoper”, begrippen die hierbij een rol spelen. In het raadsvoorstel van 21 september 2005 is dit als volgt verwoord:

*Beter en goedkoper zo ziet ons college de kansen die het nieuwe stadskantoor biedt.*

*Beter, een nieuw en flexibel kantoor sluit aan bij onze ambities voor de dienstverlening naar onze burgers, van het functioneren van de organisatie en geven wij als werkgever onze medewerkers de mogelijkheid om te werken in een kwalitatief goed gebouw. Goedkoper, het nieuwe kantoor brengt een lagere exploitatie met zich mee, wij ontwikkelen minder m2 BVO kantoorruimte dan nu in gebruik en de huidige panden moeten in meer of mindere mate worden aangepast om als modern kantoor te kunnen functioneren. De kwaliteit van dergelijke aanpassingen voldoet nimmer aan die van het nieuwbouwtraject. Het realiseren van nieuwbouw is onlosmakelijk verbonden met het behalen van deze ambitie. De basis voor de ontwerpfase ligt vast in het door u op 21 september 2005 goedgekeurde programma van eisen. Bij de bespreking van dit onderwerp heeft u ons meegegeven dat het geen gemeentelijke taak is om kantoorruimte te bouwen om vervolgens aan de markt te verhuren en door de teruggang in formatie het te bouwen volume van 26.000 naar 25.000 m2 BVO kantoor kan worden teruggebracht. Het programma van eisen is door ons op deze onderdelen aangepast.*

### **Besluitvorming tot nu toe**

- Collegeprogramma 2002-2006 ‘concernhuisvesting’.
- B&W d.d. 9 september 2003 nota concernhuisvesting: concentratie en locatiekeuze, advies commissie concernmiddelen en control (CMC) d.d. 24 oktober 2003.
- Raadsbesluit (233/2003) 19 november 2003 concernhuisvesting, concentratie en locatiekeuze.
- Projectopdracht nieuwbouw stadskantoor BenW 1 juni 2004, commissie CMC 2 juli 2004 start initiatieffase.
- De projectopdracht van initiatief- naar definitief fase BenW 29 november 2004, commissie CMC 10 december 2004.
- Stadhuis en Stadskantoor BenW 8 februari 2005, commissie algemene en bestuurlijke zaken 9 maart 2005.
- Keuze architect Stadskantoor BenW, commissie CMC 11 maart 2005.
- Bouwprojectmanagement nieuwbouw Stadskantoor BenW 5 april 2005, commissie CMC 29 april 2005.
- Vaststellen programma van eisen en voorbereidingskrediet nieuwbouw Stadskantoor BenW 14 en 21 juni 2005, commissie CMC 8 juli 2005, Raad 20 juli 2005.
- Project nieuwbouw Stadskantoor van definitie naar ontwerpfase BenW 5 april 2005, commissie CMC 8 juli 2005.

- Vaststellen voorbereidingskrediet nieuwbouw Stadskantoor BenW 14 en 21 juni 2005, Raad 21 september 2005.
- Voorbereidingsbesluit vrijstellingsverzoek artikel 21 Wet op de Ruimtelijke Ordening BenW 23 augustus 2005, raadsbesluit 21 september 2005
- Bereikbaarheid 023 en het Stadskantoor met het openbaar vervoer brief 7 november 2005, commissie Stadsbeheer 17 november 2005.
- Voorlopig ontwerp BenW 29 november 2005, Raad 21 december 2005, 13 januari commissie CMC en Raad 25 januari 2006.

## 2. Waar staan wij nu en hoe verder te gaan?

Voor de nieuwe huisvesting (in 023 Haarlem) van de ambtelijke organisatie ronden wij nu het Definitief Ontwerp (DO) af. De werkzaamheden voor de nieuwbouw zijn strak geregisseerd Dit betekent dat de architect gelijktijdig met de afronding van het DO kan beginnen met de werkvoorbereidingsfase. In deze fase worden onder meer het bestek geschreven en de aanbestedingsprocedure gestart. Volgens de huidige planning start deze procedure eind juni en is eind van dit jaar afgerond. De bouwaanvraag kan dan in juni worden ingediend en in maart 2007 kan het bouwen beginnen.

### Kredieten/verplichtingen/uitgaven

Met de architect, bouwmanager en adviseurs zijn contracten aangegaan met een doorlooptijd t/m de oplevering van de nieuwbouw. De contracten, de verplichtingen die hieruit voortvloeien worden per fase aangegaan. De hoogte van de bedragen en het betalingsritme geven wij in onderstaand overzicht weer.

Wie	Bedragen excl. BTW	Betalingsritme contract
Architect Döll Atelier voor de Bouwkunst	€ 2.108.484,00	40% t/m het definitief ontwerp 35% werkvoorbereidingsfase 25% realisatiefase
Bouwmanagement Brink	€ 769.500,00	30% t/m het definitief ontwerp 15% werkvoorbereidingsfase 55% realisatiefase
Halmos	€ 480.000,00	55% t/m het definitief ontwerp 20% werkvoorbereidingsfase 25% uitvoering en oplevering
ABT adviseurs in bouwtechniek	€ 324.637,00	27,5% t/m het definitief ontwerp 37,5% werkvoorbereidingsfase 35% realisatiefase
Cauberg Huygen raadgevende ingenieurs	€ 74.800,00	60% t/m het definitief ontwerp 25% werkvoorbereidingsfase 15% oplevering

Wij staan nu voor de afwikkeling van het DO en alle contractuele verplichtingen die hiermee verband houden. Uit het bovenstaande overzicht kunt u opmaken hoe dit zich fasegewijs verhoudt. Wanneer wij met het oog op de beschikbare kredieten de balans opmaken is het volgende overzicht te geven.

Omschrijving	Bedragen excl. BTW
Uitgaven tot nu toe	€ 2.013.868,01
Nog te betalen restant verplichtingen t/m DO fase	€ 568.283,40
Interne uren, kleine opdrachten t/m april 2006	€ 69.360,59
<b>Totaal t/m DO fase</b>	<b>€ 2.650.000,00</b>

Met deze prognose blijven wij ruimen binnen de beschikbaar gestelde kredieten. Wij staan nu voor de keuze om te starten met de werkvoorbereidingsfase, waarmee een bedrag van ruim € 600.000,- gemoeid is. Gelet op de huidige politieke realiteit lijkt het niet opportuun om deze fase op te starten. De directeur van de Facilitaire Dienst heeft al aangegeven dat hij de opdracht voor de werkvoorbereidingsfase niet afgeeft. Hij legt derhalve de werkzaamheden stil tot de afspraken van de onderhandelende partijen zijn vastgelegd in een collegeprogramma en de opdracht voor het zoeken naar goedkopere alternatieven voor de nieuwe huisvesting is gegeven. Wij nemen dit besluit over. Het DO zal overigens nog wel worden afgerond, dit deel is immers vrijwel gereed. Door het duidelijk afronden van deze fase is het mogelijk om in een later stadium weer op een herkenbaar punt op te starten.

#### *Gevolgen*

Het in dit stadium uitstellen van de werkvoorbereidingsfase heeft uiteraard gevolgen voor de vastgestelde planning. De in deze planninggenoemde data en dan met name de opleverdatum van het stadskantoor gaan verschuiven. Zowel op het gebied van financiën als op het organisatorisch gebied speelt de oplevering van het stadskantoor een rol. De belangrijkste gevolgen van een latere oplevering van het stadskantoor zijn:

#### *Korte termijn*

- Contractueel gezien zijn wij een boete verschuldigd aan de marktpartijen van 10% bij het langer dan 3 maanden stilleggen van de werkzaamheden. Het maximale risico hierin bedraagt € 250.000,- en is mede afhankelijk van de onderhandelingen hieromtrent.
- Er ontstaat extra renteverlies als gevolg van de langere procedure tot ongeveer € 150.000,-.
- Er zal met Westergracht BV onderhandeld moeten worden omtrent een mogelijke verlenging van de huurperiode tot medio 2010.
- Er ontstaat een nadeel op het investeringsbudget van minimaal € 1 mln als gevolg van extra prijsstijging door het opschuiven in tijd.

#### *Lange termijn*

- De geplande concentratie van de organisatie vindt in principe later plaats. In hoeverre dit verantwoord is in relatie tot een adequate aansturing van de organisatie zal nader moeten worden bepaald. Het is niet uit te sluiten dat er in de tussentijd extra verhuisbewegingen nodig zijn om het ingezette proces niet te vertragen. Dit brengt onvermijdelijk extra kosten met zich mee.
- De verwachte besparing van in totaal € 3,5 mln, te realiseren in 2009 en 2010, was duidelijk gekoppeld aan de centrale huisvesting. Bij uitstel schuift deze besparing ook op in de tijd.

In de komende periode zullen deze gevolgen nader uitgewerkt en worden betrokken bij het onderzoek naar goedkopere alternatieven.

### **3. Conclusies**

---

De DO fase van het huidige traject bijna is afgerond. In feite kunnen wij nu een start maken met de werkvoorbereidingsfase (bestektekeningen maken e.d.). De planning van het project is dan nog steeds actueel. De hiermee gemoeide kosten (verplichtingen) passen nog steeds binnen het beschikbare krediet. De politieke realiteit geeft aan dat het aangaan van nieuwe verplichtingen voor de bouw van de centrale huisvesting in het gebied 023 Haarlem op dit moment niet zinvol en wenselijk is. Wij zijn derhalve akkoord met de door de directeur van de Facilitaire Dienst afgegeven opdracht aan de projectorganisatie om na het opleveren van het DO geen verdere verplichtingen aan te gaan. Hiermee is het na 14 april feitelijk stilgelegd.

Het stilleggen van de het werk betekent niet dat alle kosten direct stopgezet kunnen worden. Zo dienen de contractuele verplichtingen nader in beeld te worden gebracht. Wij geven de directeur van de Facilitaire Dienst om dit nader uit te werken en daarbij te bezien hoe deze kosten beperkt kunnen worden.

Verder lopen de rentekosten door en ontstaat er extra prijsstijging als gevolg van een mogelijk latere realiseren. Deze effecten dienen de komende periode te worden betrokken bij het geplande onderzoek naar goedkopere alternatieven.

