

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

de leden van de commissie Bestuur

Datum 20 augustus 2008  
Ons kenmerk MS/FAZA/2008/a  
Contactpersoon  
Doorkiesnummer 023-5113003  
E-mail cvanvelzen@haarlem.nl  
Onderwerp voortgang gemeentelijke huisvesting

Geachte commissieleden,

Onlangs is in uw commissie bestuur verzocht om bespreking van de voortgang gemeentelijke huisvesting. Voor een goede voorbereiding van deze bespreking geef ik u hieronder een overzicht. In dit overzicht zijn vertrouwelijke financiële gegevens niet opgenomen, zodat u deze brief ook openbaar kunt behandelen.

Vorig jaar is door uw raad een krediet van afgerond € 73 miljoen beschikbaar gesteld voor de realisatie van de kantoren Raakspoort en Zijlpoort. De voortgang tot op heden is als volgt:

### **Ontwerp**

Inmiddels zijn de volgende stukken gereed:

- Definitief ontwerp casco Raakspoort
- Definitief ontwerp casco Zijlpoort
- Definitief ontwerp inrichting Raakspoort
- Definitief ontwerp inrichting Zijlpoort.

Deze ontwerpen dienen als onderlegger voor de verdere uitwerking (bijv. bestekstekeningen) in de komende periode. De ontwerpen zijn gebaseerd op het door ons vastgestelde programma van eisen. Bij het ontwerp van de Zijlpoort zijn de aanvullende investeringen en maatregelen op het gebied van duurzaamheid direct verwerkt. Bij het ontwerp van de Raakspoort wordt aan de invulling van de genoemde maatregelen op dit moment nog gewerkt. Bij Raakspoort is noodzakelijkerwijze prioriteit gegeven aan het uitwerken van het bouwkundig ontwerp ten behoeve van de vergunningsprocedure. Dit was noodzakelijk gelet op de samenloop met de bouw van de parkeergarage. Inmiddels is echter wel de EPC van beide gebouwen berekend, deze komt uit op de gewenste en contractueel vastgelegde EPC-norm van 1,0. Dit sluit ook aan bij de door de raad gestelde kaders op dit gebied. Zodra de duurzaamheidsmaatregelen van de beide panden zijn uitgewerkt zal ik u een overzicht verstrekken van de maatregelen, inclusief een overzicht van de ermee gemoeide investering.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.  
Westergracht 72, 2014 XA Haarlem \* Telefoon , telefax  
www.haarlem.nl

### **Contracten**

Inmiddels zijn de contractonderhandelingen met beide partijen afgerond. Belangrijkste punten hierbij waren:

- Raakspoort: afkoop prijsstijging.
- Zijlpoort: mate van verrekenbaar zijn van de BTW.

#### Raakspoort gebouw

De afkoop van de prijsstijging is uiteindelijk bepaald op € 3,2 mln, ofwel € 1,9 mln hoger dan oorspronkelijk geraamd. Dit is voornamelijk het gevolg van de zeer sterk opgelopen prijsindex voor bouwkosten. Deze is vorig jaar in korte tijd meer dan verdubbeld. Bij het opstellen van de raming in 2006 was dit niet te voorzien. Het eerste voorstel van Bouwfonds-MAB lag overigens aanzienlijk hoger dan de genoemde € 3,2 mln. Met het contractueel vastleggen van de prijsstijging lopen wij geen verdere risico's meer in de bouwkostensfeer en is elke nieuwe of verdere prijsontwikkeling voor rekening van Bouwfonds-MAB.

#### Zijlpoort gebouw

Als er sprake is van een nieuw vervaardigd onroerend goed, wordt de BTW door ons gewoon verrekend via het BTW compensatiefonds. Bij het Zijlpoortgebouw is sprake van deels bestaande bouw en nieuwbouw, waarbij aan onze kant het uitgangspunt was dat er bij de oudbouw sprake is van een zodanige vernieuwing, dat voor het totale plan van nieuwbouw gesproken moet worden. De inspectie van de belastingdienst heeft echter besloten dat naar haar mening het predikaat nieuwbouw voor het oudbouwgedeelte met monumentale status niet van toepassing is, en derhalve een bedrag van € 560.000 aan BTW niet door ons verrekend kan worden.

Er is overleg geweest tussen Fortress en concernfinanciën over iets aangepaste cyclus voor de betaling van de koopsom in relatie tot het in fasen gereed komen van het Zijlpoortgebouw (dit gebouw nemen we in stappen in gebruik, mede in relatie tot ons Zijlsingelgebouw) waardoor het BTW nadeel volledig gecompenseerd wordt.

### **Vergunningsprocedures**

Voor Raakspoort is de aanvraag voor een bouwvergunning in oktober 2007 ingediend en in behandeling genomen. Naar verwachting zal de bouwvergunning binnenkort worden afgegeven. Zowel op de bouwvergunning aanvraag als op het bestemmingsplan is geen enkel bezwaarschrift binnen gekomen.

De aanvraag voor Zijlpoort is op dit moment nog in voorbereiding. Naar verwachting kan de aanvraag in het 4<sup>e</sup> kwartaal van dit jaar worden ingediend. Voor dit gebouw worden in feite twee vergunningen verleend. Eén voor het bestaande deel, waarin sprake is van een verbouw situatie en één voor het gehele nieuwbouwgedeelte.

**Planning**

Na het verlenen van de bouwvergunning zie ik voor de realisatie van de Raakspoort in de planning geen problemen meer, uiteraard onder voorbehoud dat de bouw van de garage geen vertraging oploopt. Voor het fundament van het gebouw zijn wij daar immers afhankelijk van. De start van de bouw van de kelder (- 8.00 meter) staat nu gepland voor augustus 2008. Dit betekent dat het gebouw conform planning in de 2<sup>e</sup> helft van 2010 zal worden opgeleverd.

De onderhandelingen met Martin Schilder autobedrijf over het stoppen van de LPG verkoop hebben zoals u weet, geresulteerd in volledige overeenstemming inclusief de aankoop van een groot gedeelte van het Amcor terrein (tot een maximum van 9.300 M2) voor de bouw van een (Audi) garage met benzinepomp. Daardoor is het bezwaarschrift tegen de bouw van het Raakscomplex als gevolg van de LPG pomp vervallen en daadwerkelijk ingetrokken. Tevens zijn hiermee de risico's van het Amcor terrein verdwenen.

Bij de Zijlpoort ligt de planning complexer. De 1<sup>e</sup> fase loopt vrijwel gelijk met de Raakspoort en kan dus volgens planning in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2011 in gebruik worden genomen. De 2<sup>e</sup> fase was in belangrijke mate afhankelijk van de ontwikkelingen bij KPN rond de verplaatsing van de KPN telefooncentrale binnen of buiten het gebouw. Nadat partijen het eens waren over de oplossing en de nieuwe plek voor deze centrale heeft KPN één en ander inmiddels bevestigd.

**Financiën**

Concreet zijn extra kosten voor de afkoop bouwkostenstijging Raakspoort van € 1.9 mlj. ontstaan.

Op dit moment wordt nog gewerkt aan de doorrekening van de inrichting van beide gebouwen en de kosten van de duurzaamheidsmaatregelen in met name Raakspoort. Dit gebouw wordt ook aangesloten op de warmte-koude opslag die bij het Zijlpoortgebouw wordt gemaakt.

Hierdoor is het nog niet mogelijk een compleet financieel (eind)overzicht te geven. De planning is dat in de loop van dit jaar de inrichtings- en duurzaamheidsinvesteringen bekend zijn, waarmee een eindoverzicht kan worden gegeven.

Vaststaat dat het gehele nieuwbouwplan binnen de totaal beschikbare financiële huisvestingsbegroting wordt gerealiseerd.

**Verkoop bestaande kantoren**

Zoals u weet wordt een deel van de investeringen gedekt uit de verkoop van onze kantoorlocaties, Zijlsingel, Koningstein, Brinkmann en Nieuw Heiligland.

Het Postkantoor functioneert op dit moment als een bedrijfsverzamelgebouw. De bedrijven die daar nu huren geven bijna allemaal aan dat ze in de binnenstad willen blijven, waarbij ze overigens weten dat hun verblijf in het gebouw eindig is.

Door de Rijksoverheid is recent aangegeven dat er een samenwerking moet komen tussen CWI en UWV enerzijds en tussen de gemeentelijke sociale dienst en UWV/CWI anderzijds. Daarbij moet de zogenaamde frontoffice in één ruimte samengebracht worden, bij voorkeur samen met enige uitzendbureaus.

Bij effectuering hiervan is in het Raakspoort gebouw onvoldoende ruimte. De huidige publiekshal aan de Zijlsingel is hier echter goed voor geschikt. Op dit moment worden de voorwaarden, ruimtebehoefte enzovoort geïnventariseerd en zijn er gesprekken gaande tussen de gemeente en UWV/CWI.

De realisatie van het Zijlpoortgebouw geschiedt in fases. Ook het verhuizen van onze medewerkers zal in fases gaan. Er gaan mensen uit de Zijlsingel naar het Zijlpoort- en Raaksgebouw. Omdat het Raaksgebouw als eerste gereed is, komen delen van het Zijlsingelgebouw beschikbaar. Ondertussen moeten de bedrijven die gevestigd zijn in het "Postkantoor" verhuizen naar elders. Kortom al deze zaken hebben een interactie met elkaar.

Fortress, de ontwikkelaar van het Zijlpoortgebouw, heeft aangegeven ons gebouw aan de Zijlsingel (onderhands) te willen kopen, om onder meer de in het Postkantoor gevestigde bedrijven (veel starters) te kunnen onderbrengen. Wij van onze kant willen de publiekshal beschikbaar houden voor de eventuele gemeenschappelijke frontoffice met UWV/CWI. Met Fortress hebben wij gesprekken gevoerd, waarbij de onderstaande punten de belangrijkste waren:

- Herhuisvesten van de bedrijven uit het Postkantoor (veel starters) aan de Zijlsingel.
- Beschikbaar blijven van de publiekshal voor de gemeente indien noodzakelijk.
- Koopsom van het Zijlsingelgebouw als eindbetaling van het Zijlpoortgebouw.
- Overeenstemming over de verkoopprijs met onderliggend advies van onze afdeling Vastgoed.
- Vanzelfsprekend instemming van College en Raad.

Op al deze punten is overeenstemming bereikt. Binnenkort zal B&W een besluit nemen over de onderhandse verkoop van het Zijlsingel gebouw aan Fortress. Vastgoed heeft inmiddels een positief advies afgegeven ten aanzien van de overeengekomen prijs. U kunt binnenkort een Raadsvoorstel voor verkoop verwachten.

Bij de nieuwbouwplannen is rekening gehouden met een minimale opbrengst van de bestaande panden van € 16 miljoen. Inclusief de € 1,9 mlj. voor de afkoop bouwkostenstijging zal de opbrengst verkoop bestaande panden € 18 mlj. moeten zijn. De inschatting is dat, mede gelet op de overeengekomen prijs voor het Zijlsingelgebouw, deze € 18 mlj. gerealiseerd wordt.

Met vriendelijke groet,

Chris van Velzen