



Haarlem

Gemeente Haarlem

P.J. Heiliegers

Wethouder Financiën, Bedrijfsvoering en Cultuur

VII C

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de raad

Datum 8 juli 2010  
Ons kenmerk 2010 247716  
Contactpersoon a.schneider  
Doorkiesnummer 023 5113916  
E-mail a.schneider@haarlem.nl  
Bijlage(n) 1  
Onderwerp Nieuwe gemeentelijke huisvesting.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tijdens de behandeling van de kadernota 2010 zijn de aangepaste investeringsbedragen voor de nieuwe gemeentelijke huisvesting geactualiseerd. Ik heb u toegezegd om de kostenstijging nader toe te lichten, met deze brief voldoe ik graag aan deze toezegging.

Het gehele huisvestingsproject is gestart in 2007 met de aankoop van 2 gebouwen: de nieuwbouw Raakspoort van MAB en het te verbouwen en vergroten voormalige postkantoor tot Zijlpoortgebouw van Fortress. Na ruim 4 jaar blijken sommige kosten hoger dan oorspronkelijk eind 2006 geraamd. Hieronder een overzicht.

#### **Financieel overzicht**

Het oorspronkelijke budget voor de nieuwbouw is op 6 januari 2007 vastgesteld op € 72 miljoen. Daarnaast is in 2008 een krediet van € 1,9 miljoen voor duurzaamheidsmaatregelen vastgesteld. Het totale beschikbare budget kwam daarmee op € 73,9 miljoen. In de kadernota 2010 is dit budget bijgesteld tot € 78,4 miljoen. Bij de behandeling van de kadernota is verwezen naar het oorspronkelijke plan op 023; dit plan kende een kostenraming van € 84 miljoen (peiling 2004).

De aanvullende kosten en baten worden veroorzaakt door een aantal zaken:

- Door aangepaste voorwaarden met Fortress is het te betalen rentebedrag minder groot dan verwacht. Daarnaast is de rente die in het project in 2010 betaald moest worden niet geactiveerd. Het hierdoor vrijgekomen budget van in totaal € 2,1 miljoen is ingezet op het project huisvesting.
- De afkoop bouwindex voor Raakspoort kwam € 1,9 miljoen hoger uit dan de € 1,3 miljoen die geraamd was. In een brief van 20 augustus 2008 is dit al aan u gemeld.



- Het vastgestelde krediet van € 72 miljoen was exclusief BTW. Uitgangspunt was dat de BTW gecompenseerd zou worden via het BTW compensatiefonds. Het voert hier te ver om het zeer complexe BTW compensatie systeem uit de doeken te doen. Feit is echter dat overleg met de fiscus erin resulteert dat Haarlem € 1,7 miljoen BTW verschuldigd is.
- Tijdens de afgelopen 1-2 jaar is gebleken dat er een te laag bedrag is geraamd voor bouwbegeleiding en benodigde gespecialiseerde externe technische adviezen. Ook blijken de kosten van het zogenaamde inbouwpakket hoger uit te komen. De oorspronkelijke raming van € 1,1 miljoen moet met € 1,9 miljoen opgehoogd worden naar € 3 miljoen. De extra kosten voor het inbouwpakket zijn € 1,1 miljoen.

Voor het totale extra benodigde budget is € 6,5 miljoen, verminderd met het gunstig renteresultaat van € 2,1 miljoen, een extra bedrag van € 4,5 miljoen noodzakelijk. Dit bedrag is in de kadernota opgenomen.

### **Planning**

Het Raakspoortgebouw loopt iets achter op de oorspronkelijke planning. Ingebruikname door ons staat nu gepland in het derde kwartaal van 2011. Dit was oorspronkelijk het tweede kwartaal. Het Zijlpoortgebouw staat nog steeds ingepland voor oplevering en ingebruikname in 2013. Met ontwikkelaar Fortress zijn hierover nieuwe contractuele afspraken gemaakt.

### **Telefooncentrale KPN**

KPN heeft in Zijlpoort een datacentrum dat dienst doet als (telefoon)centrale voor de stad. Met KPN zijn langdurige en intensieve overleggen gevoerd over de verplaatsing van hun (vernieuwde) telefooncentrale. Het blijkt echter dat daarvoor zoveel ondergrondse kabels moeten worden verlegd, ook buiten het gebouw, dat de kosten en de technische complicaties daarvan enorm blijken. Daarom wordt de nieuwe centrale in het souterrain gevestigd waarvoor ongeveer 300 M2 ruimte nodig is. KPN gaat (blijft) hiervoor aan Haarlem jaarlijks huur betalen (evenals een andere pandgebruiker Club Sportive).

### **Fietsenstalling**

Per eerdere brief bent u geïnformeerd dat wij met MAB in overleg waren voor het inrichten van een fietsenstalling voor circa 650 fietsen nabij gebouw Raakspoort voor een totale investering van ongeveer € 0,7 miljoen. Omdat MAB het laatste gedeelte van het totale Raaksplan wegens de crisis niet opstart (gebouw de Lantaarn en woningen boven het kinderdagverblijf) is er grote onzekerheid over het tijdstip van realisering. Nu de KPN-centrale in het souterrain gevestigd zal worden kan de geplande fietsenstalling ook daar niet ondergebracht worden. Een oplossing lijkt het om een fietsenstalling voor de ambtenaren voor zowel Raakspoort als Zijlpoort te realiseren onder de binnentuin van Zijlpoort (nu de KPN centrale daar niet komt). De kapitaalslasten en onderhoudskosten van deze gezamenlijke fietsenstalling kunnen gedekt worden uit de huuropbrengsten van KPN. Voor deze fietsenstalling krijgt de raad een separaat voorstel.



Haarlem

3

**ICT, meubilair enz.**

De benodigde budgetten voor ICT, meubilair enzovoort zijn apart in de kadernota 2010 opgenomen. Ter toelichting: deze zaken waren ook geen onderdeel van de oorspronkelijke 023 ramingen.

**Duurzaamheid**

In mei 2010 is in de Cobouw een artikel verschenen over duurzaamheidsmaatregelen in het nieuwe gemeentelijk onderkomen van Haarlem. Ter informatie wordt het artikel als bijlage bij deze brief gevoegd.

Met vriendelijke groet,

Pieter Heiliegers

## PROJECT

# Gemeentehuis Haarlem uiterst energiezuinig

Rola Johannes

**Haarlem** - Het nieuwe gemeentelijke onderkomen in Haarlem is 30 procent energiezuiniger dan het Bouwbesluit voorschrijft. Nog tijdens het bouwtraject werden de al ambitieuze plannen naar boven bijgesteld. Het eindresultaat is een uiterst duurzaam en energiezuinig kantoor met een GPR van 8.

**N**u nog zijn de gemeentelijke diensten verspreid over zes vestigingen. Eind 2012 zal dat aantal zijn teruggebracht tot twee naast elkaar gelegen onderkomens in het Raaksgebied, een binnenstedelijk project. Drie jaar geleden werd begonnen met de nieuwbouw van een ondergrondse drielaagse parkeergarage die plaats biedt aan 1000 auto's. Hierop is momenteel de eerste van de twee kantoorpanden in aanbouw. Raakspoort, een ontwerp van het Duits/Australische architectenbureau Bolles & Wilson, voorziet in circa 10.000 vierkante meter. Opdrachtgever gemeente Haarlem wilde een uiterst duurzaam en energiezuinig onderkomen. Het programma van eisen lag voor beide gebouwen op een GPR-gemiddelde van 7 en daarmee ruim boven het Bouwbesluitniveau van 5. "De lat is vanaf het begin hoog gelegd. Tijdens het traject heeft de gemeente haar duurzaamheidsambities alsnog naar boven bijgesteld wat heeft geresulteerd in gebouwen met een GPR van 8. Dat is een behoorlijk hoge score", stelt drs. Ivar Dijk, senior adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling & Vastgoed bij DHV, verantwoordelijk voor het projectmanagement.

### Warmteweerstand

Om die hoge GPR-score te halen en de epc van 1,4 naar 1,0 op te voeren, is een extra krediet van 1,9 miljoen uitgetrokken. Het eindresultaat is onder andere bereikt door een scala van maatregelen op het gebied van energie en water. Zo krijgen de nieuwe onderkomens een duurzame klimatisering en warmte-koudeopslag (wko). Om op lange termijn energieopslag in de bodem mogelijk te maken, wordt ook een grondwatersysteem aangelegd. "Aanvankelijk zou één

kantoor op wko worden aangesloten. Toen de bouw van Raakspoort al in volle gang was, is alsnog besloten om beide gebouwen aan te sluiten. Door aan de voorkant te investeren zijn grote energiebesparingen te halen. De nieuwbouw is uiteindelijk 30 procent energiezuiniger dan wanneer aan de minimale eisen was voldaan. In vergelijking met een conventionele gasgestookte cv-ketel en verwarming bedraagt de besparing zelfs 60 procent." Het systeem wordt voorzien in één koude en één warme bron waaraan grondwater kan worden onttrokken en in geïnfiltrerd. In de warmtevraag wordt voorzien met warmtepompen die zijn gekoppeld aan het grondwatersysteem van de wko. De koudevraag wordt geheel geleverd door het grondwatersysteem. Onder de waterbesparende maatregelen bevinden zich watervrije urinoirs, toiletten met 4 liter reservoirs en kranen met volumebegrenzers. Daarnaast wordt de gewenste energiebesparing behaald door lage temperatuurverwarming, buitenzonwering en de toepassing van dichte geveldelen. Vloer en dak hebben - met  $R_c > 4,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$  - een hoge warmteweerstand.

### Wirwar

Installatietechnische aanpassingen doorvoeren gedurende de uitvoering is geen sinecure. "De beslissing om beide gebouwen van een wko-installatie te voorzien had ook gevolgen voor de indeling van het pand waardoor bepaalde ruimtes een andere functie kregen. Zo'n aanpassing was mede mogelijk door het slimme ontwerp dat al voorzorg in een grote mate van flexibiliteit. De ruimtes zijn namelijk voorzien van tussenschotten en flexibel in te delen. Bij mogelijke andere gebruikers in de toekomst hoeven installatietechnisch geen aanpassingen meer te worden aangebracht." Binnenkort wordt begonnen met de aanleg van de wko-installatie. Dijk: "Dat is nog een hele puzzel. De warmte- en koudebronnen reiken tot een diepte van circa 70 meter en moeten worden geslagen in een slechts 30 meter brede straat die beide complexen scheidt. In de bodem ligt een wirwar van kabels en een oude stadsmuur, evenals de fundering

van een oude trambaan. We moeten er omheen of onderdoor en op de juiste hoogte op maaiveldniveau in het gebouw aantakken. Dat vereist de nodige afstemming tussen vele partijen." Het plan wordt thans technisch uitgewerkt. "Het is een krappe, binnenstedelijke locatie. Door de beperkte ruimte is het in logistiek opzicht een hele operatie, waarbij ook nog eens tegen bestaande woningbouw wordt gebouwd. De aanleg van de wko staat binnen twee maanden gepland. Begin volgend jaar start de bouw van het tweede kantoorpand.

### Projectgegevens

Opdrachtgever: gemeente Haarlem  
Oppervlakte: 10.000 vierkante meter (Raakspoort) en 13.000 vierkante meter (Zijlpoort)  
Ontwikkelaar: MAB Development en Fortress Development  
Bouwer: Dura Vermeer (Raakspoort)  
Architect: Bolles en Wilson (Raakspoort)/Max van Aerschot (Zijlpoort)  
Projectmanagement: DHV  
Start bouw: medio 2008  
Oplevering: eind 2010 (Raakspoort)/eind 2012 (Zijlpoort)  
Totale investeringskosten: 75 miljoen euro

