

Oplegvel Raadstuk

Onderwerp

Kredietaanvraag Gemeentelijke Huisvesting

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. I. Dijk
Telefoon 0235114034 E-mail: idijk@haarlem.nl
Reg.nr. 2012/146188
Bijlagen:
B & W-vergadering van 10 april 2012

DOEL: Besluitvorming

De besluitvorming over het krediet is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Het college stelt de Raad voor:

1. Het gevraagde krediet van € 2,4 miljoen beschikbaar te stellen voor de Nieuwe Huisvesting. Het krediet is opgenomen in het investeringsplan 2012-2015 als investeringspost 25.08 Concernhuisvesting.
2. De kapitaalslasten van dit besluit worden afgewogen bij de kadernota 2012.
3. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Bestuur hierover een advies heeft uitgebracht.
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.

Raadstuk

Onderwerp: Kredietaanvraag Gemeentelijke Huisvesting

Reg. Nummer: 2012/146188

1. Inleiding

Op 8 februari 2007 heeft de raad ingestemd (raadstuk 14/2007) met de Raakspoort en de Zijlpoort (Postkantoor) als locaties voor de gemeentelijke kantorenhuisvesting. Hiervoor is een krediet beschikbaar gesteld van € 72 miljoen (exclusief indexatie en btw). Voor de duurzaamheidsmaatregelen is op 10 april 2007 een aanvullend krediet van € 1,9 miljoen verstrekt. Op 21 april 2011 is door de raad een extra krediet verstrekt van € 4,5 miljoen (raadstuk 2010/417121). Dit was voor de BTW, de afkoop prijsstijging van de Raakspoort en voor aanvulling van het adviesbudget.

Inmiddels is de Raakspoort opgeleverd en in oktober 2011 in gebruik genomen door de gemeente. Met betrekking tot de Zijlpoort heeft het college van B&W zich uitgesproken voor het realiseren van de Zijlpoort met een zo groot mogelijke beheersing van de risico's tot het contract en de uitvoering van het project. De focus was derhalve gericht op de continuering van het project en de beheersing van de lopende risico's met betrekking tot de ontwikkelaar Fortress van de Zijlpoort. Dit heeft geleid tot de wijziging en aanpassing van de ontwikkelovereenkomst (2007) en van het koopcontract (2008) en het inbouwen van extra zekerheden. Het college heeft op 21 juli 2011 (reg.nr. 2011/211902) ingestemd met de aangepaste contractuele afspraken.

Met de gewijzigde contracten, het overnemen van het pand Zijlpoort van Fortress en door geen betalingen meer te doen aan Postkantoor Raaks BV / Fortress is het financiële risico voor de gemeente aanzienlijk lager geworden. Hiermee zijn een aantal belangrijke risico's, zoals die genoemd werden in de risicoanalyse aan de commissie Bestuur op 19 mei 2011 verholpen.

Dit neemt niet weg dat er met betrekking tot de ontwikkeling van de Zijlpoort nog (financiële) risico's bestaan. Dit is ook als zodanig aangegeven tijdens de risicoanalyse presentatie van 19 mei 2011. Nadat er in juli 2011 overeenstemming was bereikt over de gewijzigde contracten met Fortress, was er na een lange periode eindelijk zekerheid over de realisatie van de nieuwe gemeentelijke huisvesting in de Zijlpoort. Vanaf dat moment is het bouwproces zeer snel opgestart en is de bouw daadwerkelijk gestart in september 2011.

De oorspronkelijke budgetbegroting is opnieuw geraamd. Dit is noodzakelijk geworden om twee redenen:

- Het Programma van Eisen voor Zijlpoort van maart 2007 en het technisch bestek dat integraal onderdeel uitmaakte van de ontwikkelovereenkomst uit 2007 waren inmiddels gedateerd. Het technisch bestek was niet specifiek opgezet voor de Zijlpoort, maar betreft het technisch bestek van een ander bestaand kantoorpand, namelijk Oostpoort A (2004), te Haarlem. Inmiddels is al gebleken dat dit technisch bestek niet één op één toepasbaar is op de Zijlpoort. De gemeente heeft al in een aantal aanvullende maatregelen moeten voorzien.
- De nieuwe raming was tevens noodzakelijk, omdat de indelingsplattegronden en het Definitief Ontwerp inbouwpakket van de Zijlpoort zijn gewijzigd. Dit is mede ingegeven om een zelfde indeling en inrichting te krijgen zoals bij de Raakspoort conform het flexibele kantoorconcept.

Bij deze raming is nauwlettend gestuurd op het behalen van besparingen in de begroting. Het doel hierbij was om zoveel mogelijk financiële ruimte te vinden,

waardoor in ieder geval een deel van de extra kosten kan worden gefinancierd. De uitkomst van de nieuwe raming is dat er een extra krediet van € 2,4 miljoen nodig is voor het project gemeentelijke huisvesting.

2. Voorstel aan de raad

1. Het gevraagde krediet van € 2,4 miljoen beschikbaar te stellen voor de Nieuwe Huisvesting. Het krediet is opgenomen in het investeringsplan 2012-2015 als investeringspost 25.08 Concernhuisvesting.
2. De kapitaalslasten van dit besluit worden afgewogen bij de kadernota 2012.

3. Beoogd resultaat

De tijdige en kwalitatief goede oplevering van de nieuwe gemeentelijke huisvesting van de Zijlpoort.

4. Argumenten

Het project Zijlpoort, onderdeel van het gemeentelijk huisvestingsproject, is op vele facetten complex. Het betreft deels de renovatie van het voormalige Hoofdpostkantoor en deels sloop-nieuwbouw. De originele overeenkomsten van 2007 en 2008 voor de ontwikkeling van de Zijlpoort tussen de projectontwikkelaar en de gemeente blijken inhoudelijk lastig te duiden. Bovendien is het technisch bestek, dat integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkelovereenkomst, gebaseerd op een ander bestaand kantoorgebouw, namelijk Oostpoort A. Inmiddels is al gebleken dat dit technisch bestek niet één op één toepasbaar is op de Zijlpoort. De gemeente heeft al in een aantal aanvullende maatregelen moeten voorzien. Tevens is de positie waarin de gemeente is terechtgekomen complex, als gevolg van de financiële problemen van de ontwikkelaar van de Zijlpoort. De projectorganisatie, die de realisatie van de nieuwe gemeentelijke huisvesting begeleidt, heeft er hierdoor een aantal lastige taken bij gekregen. Naast de begeleiding van de realisatie in de rol van gebruiker, de zorg voor de openbare ruimte en het omgevingsmanagement vanuit de publieke taak, moet de projectorganisatie zich nu ook intensief bezighouden met toezicht op de naleving van het aannemingscontract, de positie van de projectontwikkelaar en beheersing van alle organisatorische en financiële risico's die hieruit voortvloeien. Het aanvankelijk (in 2007) beschikbaar gestelde budget van € 570.000 voor VTU kosten is in het geheel niet toereikend om de werkelijke projectkosten te dekken. Als gevolg van de hierboven omschreven complexiteit alsmede de ontstane vertraging in de planning is een substantiële stijging van de plankosten en het uitvoeringsbudget niet te voorkomen.

Programmawijzigingen

Het Programma van Eisen voor Zijlpoort van maart 2007 en het technisch bestek dat integraal onderdeel uitmaakte van de ontwikkelovereenkomst uit 2007 zijn inmiddels gedateerd en de laatste was gebaseerd op een bestaand kantoorpand, namelijk Oostpoort A, te Haarlem. De gemeente Haarlem heeft inmiddels gekozen voor een flexibel kantoorconcept en het daarmee samenhangende 'nieuwe werken'. Dit heeft tot gevolg dat er een meer ruimtelijke indeling, een grotere werkplekvariatie en meer overlegvoorzieningen benodigd zijn. Het is evident dat het traditionele Programma van Eisen en het bestek niet aansluiten op het gewenste flexibele kantoorconcept en benodigde functionaliteiten voor de Zijlpoort. Er dienen een aantal programmawijzigingen op de casco-ontwikkeling uitgevoerd te worden die niet in de kostenbegroting waren meegenomen. Dit zal leiden tot meerwerkkosten. Deze programmawijzigingen zijn u tijdens de presentatie van de

risicoanalyse voor de Commissie Bestuur op 19 mei 2011 gepresenteerd. De programmawijzigingen die getroffen moeten worden zijn:

- Uitbreiding en wijziging personeelsentree;
- Realisatie wokkeltrap van restaurant naar vergadercentrum;
- Verplaatsing van Luchtbehandelingskasten (LBK) van gebouwdeel E naar nieuw te realiseren vloer in kap bouwdeel D;
- Realisatie doorgang souterrain naar kleedruimten afdeling VVH;
- Realisatie keukenvoorzieningen: bouwkundige schacht en vetvangput;
- Inrichting van de keuken, apparatuur en installaties;
- Upgrade van werktuigbouwkundige installaties en electravoorziening. Een verlaging van de flexfactor, een verhoging van de bezettingsgraad en het realiseren van meer compactere overleg ruimten, leidt ertoe dat de warmtelast in het gebouw sterk toeneemt. Om de in het programma van eisen voor deze ontwikkeling vastgelegde klimaateisen te kunnen handhaven, is een verzwaring van de werktuigbouwkundige installaties noodzakelijk.

De kosten die met bovenstaande programmawijzigingen gemoeid zijn bedragen € 1.300.000,-

VTU en adviseurskosten

Als gevolg van de langere doorlooptijd van het project, het intensieve onderhandelingstraject met Fortress, de voorbereidingen voor de contractuele wijzigingen, het contractmanagement, het herzien van de indelingsplannen, de noodzaak van zeer scherpe sturing en bewaking van de casco-ontwikkeling etc ontstaan verhoogde advieskosten. De werkzaamheden voor het gemeentelijk projectmanagement zijn aanzienlijk uitgebreider en complexer geworden dan waar rekening mee was gehouden bij het ondertekenen van de koopovereenkomst in 2007. Gezien het feit dat de planning met betrekking tot de Zijlpoort aanzienlijk is vertraagd ten opzichte van de planning zoals overeengekomen in de koopovereenkomst, alsmede de hoeveelheid en complexiteit van de werkzaamheden rondom de ontwikkeling van de Zijlpoort is het duidelijk dat er langer gebruik zal moeten worden gemaakt van het gemeentelijk projectmanagement en de betrokken externe adviseurs gedurende het ontwikkelingstraject. Het aanvankelijk (in 2007) beschikbaar gestelde budget van € 570.000 voor VTU kosten is in het geheel niet toereikend om de werkelijke projectkosten te dekken. Dit VTU-budget is nog geen 1% van de oorspronkelijke projectwaarde van € 72 mio. Normaliter worden aanzienlijk hogere VTU percentages gehanteerd.

Inmiddels is met de gewijzigde contracten beter zicht op de werkzaamheden die tot einde project uitgevoerd moeten worden. Een aantal voorbeelden hiervan zijn: door nieuwe constructie met Fortress en van Wijnen komt de gemeente meer in de rol te zitten van direct opdrachtgever. Hierdoor zal de gemeente aanwezig moeten zijn bij de bouwvergaderingen, coördinatieoverleggen, gebruikersoverleg. Hier was bij de raming destijds uiteraard geen rekening meegehouden, omdat dit in de originele afspraken niet als een rol en verantwoordelijkheid voor de gemeente gold. Daarnaast organiseren van bouwlogistiek en afstemming met de buurt, realisatie van de WKO, ontwikkeling en realisatie fietsenstalling Raaks, opstellen van inhuizingsplannen, indelingsplattegronden, begeleiding en aansturing van de gemeentelijke hoofdafdelingen die naar de Raaks- en Zijlpoort verhuizen,

coördineren van de beheergroep met ict en facilitaire zaken, communicatie naar organisatie etc.

Als gevolg van de hierboven omschreven complexiteit alsmede de ontstane vertraging in de planning is een substantiële stijging van de plankosten en het uitvoeringsbudget niet te voorkomen.

De kosten die hiermee gemoeid zijn bedragen € 780.000,- voor de VTU en € 380.000,- voor adviseurskosten.

WKO-bronnen

In de originele koopovereenkomst van 2008 met Fortress was overeengekomen dat Fortress de WKO-installatie zou realiseren. Hiervoor was in de overeenkomst een stelpost opgenomen van € 500.000,-. Tijdens de contractonderhandelingen in 2009 tussen de gemeente en Fortress is besloten om dit aspect uit het contract te halen en € 500.000,- in mindering te brengen op de aankoopprijs. Hiertoe is besloten, omdat de gemeente zekerheid wenste te hebben over het feit dat de Raakspoort bij oplevering in 2011 aangesloten kon worden op het WKO-systeem.

De realisatie van deze duurzame manier van energie-opwekking is uiteindelijk als extra activiteit bij het projectmanagement terechtgekomen. In opdracht van de gemeente is het ondergronds energieopslagsysteem uiteindelijk succesvol gerealiseerd. Hiervoor dienden er twee grondwaterbronnen en enkele transportleidingen in de Raaks aangelegd te worden. De bronnen zijn bijna 200 meter diep geworden. De realisatie was complex vanwege het feit dat in de ondergrond zeer veel kabels en leidingen liggen, de grond vervuild is, er een grote hoeveelheid groutankers van de damwand van de ondergrondse parkeergarage in de ondergrond zitten, archeologische vondsten en de oude stadsmuur op de hoek Raaks-Wilhelminastraat. De realisatie van de WKO heeft uiteindelijk € 650.000,- gekost en is daarmee € 150.000, hoger uitgevallen dan de stelpost aangaf in de overeenkomst van 2008.

De kosten die hiermee gemoeid zijn bedragen € 150.000,-

Raakspoort

De Raakspoort is gerealiseerd en conform planning opgeleverd en in gebruik genomen door de gemeente in oktober 2011. Op het budget van de Raakspoort is een overschrijding van € 50.000,- ontstaan. Voor deze overschrijding dienen wij extra krediet aan te vragen.

De kosten die hiermee gemoeid zijn bedragen € 50.000,-

Besparingen op budget

De oorspronkelijke budgetbegroting is opnieuw geraamd. Bij deze raming is nauwlettend gestuurd op het behalen van besparingen in de begroting. Het doel hierbij was om zoveel mogelijk financiële ruimte te vinden, waardoor in ieder geval een deel van de hierboven genoemde kosten kan worden gefinancierd. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een besparing die wij verwachten te kunnen halen op het inbouwpakket van circa € 270.000,-.

5. Financiële paragraaf

Met de aanvraag van dit krediet wordt het totale krediet voor de gemeentelijke huisvesting verhoogd van € 78,3 naar € 80,7 miljoen. De extra kapitaallasten van dit besluit bedragen € 180.000 in het 1^e jaar van afschrijving aflopend in 40 jaar tot € 60.000.

In het investeringsplan 2012-2015 is deze kredietaanvraag reeds meegenomen. De extra kapitaalslasten die hiermee zijn gemeoid worden meegenomen bij de meerjarenraming van de kadernota 2012.

In onderstaand overzicht zijn de hier bovengenoemde kosten en besparingen weergegeven. Het totaal benodigde krediet is € 2,4 miljoen.

onderdeel	Kosten
bouwkosten	1.300.000
VTU	780.000
adviseurs	380.000
WKO bron	150.000
Raakspoort	50.000
<i>subtotaal</i>	<i>2.660.000</i>
besp inbouw	- 270.000
Totaal	2.390.000

6. Kanttekeningen

Met de gewijzigde contracten, het overnemen van het vastgoed en door geen betalingen meer te doen aan Postkantoor Raaks BV / Fortress is het financiële risico voor de gemeente aanzienlijk lager geworden. Hiermee is een aantal belangrijke risico's, zoals die genoemd werden in de risicoanalyse op 19 mei 2011 verholpen. Dit neemt niet weg dat er met betrekking tot de ontwikkeling van de Zijlpoort nog risico's bestaan. Het college wil de Raad er op wijzen dat geen 100% garantie kan worden gegeven dat met deze kredietaanvraag alle risico's financieel zijn afgedekt. Hoewel bij deze kredietaanvraag alle thans bekende extra kosten in beeld zijn gebracht, heeft de opgedane ervaring in dit specifieke project ons geleerd dat er zich nog ontwikkelingen kunnen voordoen die op dit moment niet zijn te voorzien. Het college zal zich natuurlijk wel tot het uiterste inspannen om dit complexe project binnen het hierboven gevraagde krediet te realiseren.

De risico's kunnen worden onderverdeeld in drie categorieën:

- Risico's contract
- Risico's Fortress
- Technisch-inhoudelijke risico's

Onder '*Risico's contract*' vallen de risico's die te maken hebben met de beheersing van de koopovereenkomst met Postkantoor Raaks BV en de beheersing van de contracten met de huurders van de Zijlpoort. Hierin heeft het college in de onderhandelingen met Fortress de volgende resultaten behaald; Er is contractueel een planning met opleverdatum overeengekomen; de mogelijke prijsindexatie op de koopsom is niet meer van toepassing; er zijn goede afspraken gemaakt met Club Sportive met betrekking tot betalen huurachterstand en de aflossing aan de gemeente en er zijn goede afspraken gemaakt en vastgelegd in een akte van opstalrecht met KPN over het medegebruik in de kelderruimte van de Zijlpoort.

'*Risico's Fortress*' hebben te maken met de huidige positie van Fortress waaronder de financiële situatie, het dragen van het ontwikkelrisico en de vordering op Fortress. Hierin heeft het college in de onderhandelingen met Fortress de volgende resultaten behaald; Er is een gewijzigd contract overeengekomen op 21 juli 2011 (reg.nr. 2011/211902) waarmee de gemeente het Zijlpoortcomplex vervroegd in eigendom heeft overgenomen, de waardering van het vastgoed is verrekend met de openstaande vordering; de vordering is hierdoor aanzienlijk afgenomen. Als gevolg van de levering van het vastgoed is de vordering op Postkantoor Raaks BV/Fortress van € 19,8 mio met € 12,6 mio verminderd. Bij de eindoplevering van de Zijlpoort zal een finale eindafrekening plaatsvinden. Alsdan zal er sprake zijn van een restvordering op Postkantoor Raaks BV/Fortress, bestaande uit:

- De onverschuldigde BTW betaling per 1 september 2011 € 2,4 mio
- De door de gemeente extra gefinancierde termijnen € 2,7 mio.

De door de gemeente gefinancierde termijnen vormen nog een risico voor het krediet. Mocht de ontwikkelaar haar verplichtingen over de terugbetaling van dit bedrag niet geheel of gedeeltelijk na kunnen komen dan betekent dit een extra last voor het krediet. Hiermee is in deze kredietaanvraag geen rekening gehouden.

Daarnaast is contractueel overeengekomen dat de nog te betalen termijnen van de aanneemsom niet meer aan Fortress worden betaald, maar rechtstreeks aan de aannemer van Wijnen. En er is overeengekomen dat indien ontwikkelaar niet aan haar verplichtingen kan voldoen of failliet gaat, dat dan de gemeente direct in haar plaats kan treden.

De '*technische risico's*' hebben te maken met de technisch-inhoudelijke aspecten van de realisatie waaronder de afstemming van casco op inbouw/inrichting en gebruik, bouwlogistieke knelpunten, aanpassing gebouwgebonden installaties, uitgebreidere en complexere werkzaamheden en het aannemingscontract met de aannemer en dan specifiek de planning, het bestek, de aanneemsom, de kwaliteit, risicobeheersing, toetsing en oplevering. Een deel van deze risico's hebben zich inmiddels vertaald in onvermijdelijke kosten voor de gemeente en worden in deze nota aangevraagd.

De gemeente heeft met de meest recente wijziging van het contract van 21 juli 2011 (reg.nr. 2011/211902) met Fortress bedongen dat de reguliere ontwikkelvergoeding niet wordt uitgekeerd aan de ontwikkelaar. Door de gewijzigde constructie ontstaat er een andersoortige rol en verantwoordelijkheid voor Fortress ten aanzien van de aannemer. In dit kader achten wij het niet meer verdedigbaar dat Fortress een ontwikkelvergoeding zou ontvangen over door de gemeente geïnitieerde planwijzigingen en/of andersoortig meerwerk. De reeds in een eerder stadium afgesproken ontwikkelvergoeding van 7% is aangepast. De ontwikkelvergoeding van 7% over de door gemeente geïnitieerde planwijzigingen en/of andersoortig meerwerk wordt niet betaald aan Fortress, maar wordt direct verrekend met de openstaande vordering.

7. Uitvoering

In september 2011 is de sloop/bouw daadwerkelijk gestart. De renovatie van het voormalige postkantoor is als eerste opgepakt. De panden zijn inpandig gesloopt en de asbestsaneringen zijn uitgevoerd. Vervolgens is het betonwerk van de kelderwanden gestart en is het heiwerk in de kelders gereed. Isolatie is aangebracht en het leidingwerk wordt geïnstalleerd. De nieuwe kozijnen worden geplaatst, de gevelrenovatie is gestart en de sloop van het bouwblok aan de Zijlstraat is ook begonnen.

De uitvoering met betrekking tot de Zijlpoort loopt conform planning. Een belangrijke mijlpaal die hierin recent is behaald is de versnelde verhuizing van de KPN uit de Zijlpoort. Contractueel had de KPN het recht om tot 31-12-2012 te blijven zitten in de Zijlpoort. De gemeente heeft in samenwerking met de ontwikkelaar ervoor kunnen zorgen dat KPN een jaar eerder is vertrokken uit het gebouw, waardoor de werkzaamheden conform planning kunnen worden uitgevoerd.

Volgens planning zal het casco worden opgeleverd in januari 2014. Vervolgens wordt het inbouwpakket gerealiseerd. De realisatie hiervan zal circa 6 maanden duren. De inhuizing van de ambtenaren naar de Zijlpoort staat gepland voor het najaar 2014.

In de kredietaanvraag van 21 april 2011 (raadstuk 2010/417121) is tevens krediet € 1.150.000,- verstrekt voor het meubilair fase 1 voor de Raakspoort. In een later stadium, afhankelijk van de aanbesteding vermoedelijk in 2013, zal nog krediet worden aangevraagd voor fase 2 voor de Zijlpoort. De kapitaalslasten voor dit krediet zijn al in de begroting opgenomen.

8. Bijlagen

geen.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

9. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Het gevraagde krediet van € 2,4 miljoen beschikbaar te stellen voor de Nieuwe Huisvesting. Het krediet is opgenomen in het investeringsplan 2012-2015 als investeringspost 25.08 Concernhuisvesting.
2. De kapitaalslasten van dit besluit worden in de meerjarenraming bij de kadernota 2012 meegenomen.

Gedaan in de vergadering van(wordt ingevuld door de griffie)

De griffier De voorzitter