



Haarlem

Gemeente Haarlem

drs Ewout P. Cassee
wethouder ruimtelijke ordening, grondbeleid en regionale samenwerking

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Bestuur

Datum 15 mei 2012
Ons kenmerk 2012/191246
Contactpersoon Dhr. I.Dijk
Doorkiesnummer 5114034
E-mail idijk@haarlem.nl
Onderwerp Commissievragen Huisvesting

Geachte leden,

In de commissie Bestuur van 26 april jl., tijdens de behandeling van de kredietaanvraag gemeentelijke huisvesting, heb ik u op een tweetal onderwerpen nadere informatie toegezegd. Eén over de exploitatie, de ander over de uitsplitsing van kosten. Hieronder informeer ik u ten aanzien van beide onderwerpen.

Vraag 1. Wat is de stand van zaken met betrekking tot de exploitatiekosten gemeentelijke huisvesting?

Antwoord:

Vergelijk Raaks- en Zijlpoort met de huidige huisvesting:

De exploitatiekosten van de Raaks- en Zijlpoort zijn geraamd op circa € 1,6 miljoen. In de exploitatiekosten zitten onder andere de kosten voor onderhoud, energie, belastingen en verzekeringen. Het betreft hier de oorspronkelijk raming 2007 (RB 14/2007) en het verwachte inverdieneffect als gevolg van de investering (RB 89/2007) in aanvullende duurzaamheidsmaatregelen.

	Raaks-\ Zijlpoort	Huidige locaties
<u>Exploitatiekosten</u>	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Exploitatiekosten Raakspoort/Zijlpoort	2.100	2.550
Besparing door duurzaamheidsmaatregelen	-/- 150	-
Verhuur aan derden	-/- 375	-/- 620
Totaal exploitatie	<u>1.575</u>	<u>1.930</u>

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden
Stadhuis, Grote Markt 2 Haarlem - Telefoon 023 5113000 - Fax 023 5113441



De geraamde exploitatiekosten van de nieuwe huisvesting is bijna 20% goedkoper dan die van de oude locaties (Zijlsingel, Westergracht, Brinkmann, Koningstein, Klein Heiligland). Daarnaast is ook nog rekening gehouden met een voordeel op het personeel (efficiency) en lagere kosten voor bijvoorbeeld datacommunicatie, kantinevoorziening en andere ondersteunende voorzieningen voor een bedrag van € 1,1 miljoen.

Doordat de Raakspoort zeer recent in gebruik is genomen vanaf oktober 2011 en de Zijlpoort nog in aanbouw is, moeten we ons baseren op ramingen, het ontbreekt ons op dit moment nog aan inzicht in de daadwerkelijke realisatie. Eerste calculaties van externe adviseurs laten zien dat er is gekozen voor een bouwconstructie en aanvullende duurzaamheidsmaatregelen die bijdragen aan een relatief goedkoop gebouw wat betreft beheer- en onderhoudskosten.

Vergelijk Raaks- en Zijlpoort met 023:

Met de keuze voor Raaks- en Zijlpoort was de verwachting dat de exploitatie € 1,3 miljoen goedkoper zou zijn dan de nieuwbouw op 023. Op dit moment is de verwachting dat Raaks- en Zijlpoort nog circa € 640.000 goedkoper zal zijn dan de raming van de nieuwbouw op 023. In onderstaande tabel is aangegeven waar de afwijking zitten.

	Oorspronkelijk x € 1.000	Huidige raming x € 1.000
<i>Besparing ten opzichte van 023</i>		
Kapitaalslasten	500	-/ 160
Exploitatielasten	500	650
Dekking	300	150
Totaal beoogde besparing	1.300	640

Toelichting:

- Door de aanvullende kredietaanvragen van in totaal € 8.8 miljoen worden de kapitaalslasten circa € 160.000 hoger dan op 023.
- De verwachte besparing op de exploitatiekosten is met € 150.000 toegenomen. De extra investering in de duurzaamheidsmaatregelen moet leiden tot een aanzienlijke efficiency-besparing. Hierbij valt te denken aan de energielasten.
- Een ander element is de verkoop van de bestaande panden. De hogere dekking kwam uit de verwachting dat de “opbrengst boven boekwaarde” van de te verkopen locaties gunstiger zou zijn. Door de huidige vastgoedmarkt is deze extra dekking onder druk komen te staan. Deze lagere opbrengst betekent dat de verwachte dekking met € 150.000 naar beneden bijgesteld moet worden.



Vraag 2. Inzichtelijk maken welke kosten als gevolg van de overeenkomst met Fortress worden veroorzaakt en welke kosten als gevolg van specifieke gebruikerswensen worden veroorzaakt.

Antwoord:

Voorgeschiedenis

De overeenkomsten van 2007 en 2008 tussen de gemeente en Fortress voor de ontwikkeling van de Zijlpoort blijken in de praktijk onvoldoende concreet te zijn om op een juiste wijze de ontwikkelaar aan haar, als marktconform te beschouwen verplichtingen, te kunnen laten voldoen en bevatten onvoldoende fatale data en eisen om deze verplichtingen te kunnen afdwingen. In de overeenkomst van 2007 met Fortress staat vermeld dat door de ontwikkelaar de kantoorhuisvesting als basis-gebouw, zonder inbouw en/of inrichtingspakket wordt opgeleverd aan de gemeente. Ook is reeds in de Raadsnota van februari 2007 (nr. 14/2007), waarin het krediet van € 72 mio door de raad beschikbaar wordt gesteld, gemeld dat het kantoorgebouw aan de Amsterdamse Vaart als referentieproject wordt gebruikt voor de Zijlpoort. Dit staat op pagina 4 van de Raadsnota onder het kopje Uitwerking intentieovereenkomsten; "Beide ontwikkelaars leveren daarbij in principe een standaard kantoor. Maeyveld heeft dit nog nader verduidelijkt door hierbij het niveau te koppelen aan hun nieuwste kantoorlocatie aan de Amsterdamse Vaart" (= Oostpoort A).

Zoals eerder vermeld is het technisch bestek van Oostpoort A als referentie gebruikt en maakte integraal onderdeel uit van de overeenkomst met de ontwikkelaar Fortress. Dit bestek is opgesteld in maart 2004 in opdracht van de ontwikkelaar. Wanneer dit bestek één op één wordt toegepast op Zijlpoort wordt een gebouw gerealiseerd dat niet voldoet aan de kwalitatieve en functionele eisen van de gemeentelijke organisatie. De gemeente en Fortress hebben de verschillen tussen het programma van eisen en het technisch bestek van Oostpoort A inzichtelijk gemaakt, hierin zijn tevens de door de gemeente gewenste voorzieningen en maatregelen overeenkomstig het nationaal pakket duurzaam bouwen opgenomen. Het is evident dat een bestek voor een nieuwbouw kantoor niet één op één matcht met een sloop/nieuwbouw en renovatieproject als de Zijlpoort. De benodigde aanvullende functionaliteiten ten opzichte van het bestek zijn vervolgens medio 2011 door de gemeente en haar adviseurs begroot. Parallel daaraan heeft de aannemer haar beprijzing opgesteld en vervolgens eind 2011 geoffreerd aan de gemeente. Hierna volgde een intensief onderhandelingsproces tussen de gemeente en de aannemer/ontwikkelaar. Het eindresultaat van deze onderhandelingen is uiteindelijk in maart 2012 definitief geworden.

Hieronder staat per onderdeel aangegeven of de programmawijziging als gevolg van het ontbreken van een sluitende omschrijving in het contract met Fortress wordt veroorzaakt en/of dat het als gevolg van specifieke gebruikerswensen wordt veroorzaakt.

Programmawijzigingen per onderdeel

1. Uitbreiding en wijziging personeelsentree: Deze programmawijziging is noodzakelijk, omdat de oorspronkelijke personeelsentree niet voldeed aan de huidige eisen van toegankelijkheid voor minder validen en invaliden. Met deze wijziging wordt de lift verplaatst naar een centraal punt in de hal en wordt een extra



stopplaats toegevoegd. Hierdoor kunnen minder validen hier ook gebruik van maken en is er geen aparte ingang meer nodig voor minder validen. Tevens wordt het trappenhuis van gebouw E (Zijlstraat) verplaatst naar de hoofdentree. Hierdoor wordt meer m2 vloeroppervlak kantoorruimte gecreëerd en is een efficiëntere indeling mogelijk. Vanuit logistiek en beveiligingsoogpunt was een uitbreiding van de personeelsentree eveneens gewenst. De entree was niet ruim gedimensioneerd en wordt nu ruimer ontworpen om ook de piekbelastingen en de doorstroming beter op te kunnen vangen. Daarnaast vormt de personeelsentree een belangrijke schakel met Raakspoort. Door de wijziging wordt de logistiek tussen beide gebouwen en de koppeling naar de bovenliggende kantooretages sterk verbeterd.

2. Wokkeltrap: Deze programmawijziging betreft een gebruikerswens, maar is in het kader van toegankelijkheid en vluchtwegcapaciteit vanuit de vergaderzalen op de 1^e etage gewenst. Zonder deze trap zou er geen trap-verbinding voor bezoekers vanuit de hoofdentree beschikbaar zijn en zouden de bezoekers en personeelsleden altijd gebruik moet maken van de lift om bij het vergadercentrum te kunnen komen. Het betreft dus ook een verbetering in het kader van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen. De trap verbetert de koppeling tussen de hoofdentree en het restaurant (als meeting-omgeving) met het vergadercentrum.

3. Verplaatsen van Luchtbehandelingskasten (LBK) naar een nieuw te realiseren vloer in kap van bouwdeel D: Deze programmawijziging betreft een gebruikerswens, maar door het verplaatsen van deze luchtbehandelingskasten ontstaat er aanzienlijk meer m2 bruikbaar vloeroppervlak voor kantoordoeleinden. De luchtbehandelingskasten worden verplaatst van relatief kostbare kantoorvloer naar een te realiseren 'vliering' in de nu loze ruimte onder de kap. Met deze wijziging wordt extra kantoorvloeroppervlak gecreëerd en daarmee wordt direct ook meerwaarde gecreëerd voor het pand Zijlpoort. Tevens wordt hiermee een betere, meer optimale inrichting van de plattegrond mogelijk gemaakt.

4. Doorgang souterrain naar kleedruimten afdeling VVH: Deze programmawijziging betreft een gebruikerswens, maar is ook noodzakelijk omdat het personeel (handhavers, parkeerwachters etc) van de afdeling VVH 24 uur per dag, 7 dagen per week toegang moeten hebben naar hun werkruimte, kleedruimten en fietsenstalling, zonder continu door de beveiligingsschil van het gebouw heen te hoeven. Zonder deze doorgang zouden de personeelsleden van VVH via een omweg en over kantoorvloeren naar hun kleedruimte toe moeten. Hierdoor zou een groter deel van het gebouw in de avonden en in de weekenden moeten worden opengesteld. Dit heeft weer consequenties voor het beveiligingsplan en het verlichtingsplan van de Zijlpoort.

5. Keukenvoorzieningen; bouwkundige schacht en vetvangput: Deze programmawijziging is noodzakelijk. Contractueel is de Ontwikkeling Zijlpoort aangekocht als 13.000 m2 bvo kantoorruimte. Hierbij worden weliswaar algemene ruimten voorzien en een ruimte die kan fungeren als restaurant, echter keukenvoorzieningen maken geen onderdeel uit van het contractueel gekochte casco, maar maken onderdeel uit van het inbouwpakket. In de overeenkomst van 2007 met Fortress staat vermeld dat door Fortress de kantoorhuisvesting als basis-



Haarlem

gebouw, zonder inbouw en/of inrichtingspakket wordt opgeleverd aan de gemeente. De omvang van de benodigde investering is pas definitief inzichtelijk geworden na uitwerking van het horeca-concept en het ontwerp van de keukenvoorzieningen.

6. Inrichting keuken; apparatuur en installaties: Deze programmawijziging is noodzakelijk. Zie antwoord onder punt 5.

7. Upgrade van Werktuigbouwkundige installaties, electravoorziening en realisatie inpandige WKO-installatie: Deze programmawijziging is noodzakelijk, omdat de gemeente contractueel slechts een conventionele verwarmingsinstallatie heeft gekocht. Deze conventionele verwarmingsinstallatie voldoet niet aan de technische vereisten om onze duurzame warmte-koude opslag-installatie (WKO) op aan te kunnen sluiten en te laten functioneren. Als gevolg hiervan is het noodzakelijk om de contractueel gekochte verwarmingsinstallatie te upgraden. Daarnaast is een opwaardering van de werktuigbouwkundige installaties en electravoorziening noodzakelijk. Als gevolg van de verlaging van de flexfactor, een verhoging van de bezettingsgraad en het realiseren van meer compactere overleg ruimten, leidt dat 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.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet


drs. Ewout P. Cassee