



Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Bestuur
afschrift aan de gehele gemeenteraad

Datum 4 juni 2012
Ons kenmerk 2012/215687
Contactpersoon Dhr. I.Dijk
Doorkiesnummer 023-5114034
E-mail idijk@haarlem.nl
Bijlage
Onderwerp Vergelijking 023

Geachte leden van de commissie Bestuur,

In de Raadsvergadering van 16 mei jl., tijdens de behandeling van de kredietaanvraag gemeentelijke huisvesting, hebben wij u toegezegd nadere informatie te geven met betrekking tot een vergelijking van 023 met de Huisvesting Raaks- en Zijlpoort. Hieronder informeren wij u ten aanzien van dit onderwerp.

Een vergelijking tussen 023 en de huidige variant is eigenlijk niet goed mogelijk. Het zijn twee totaal verschillende projecten. 023 was een nieuwbouw-ontwikkeling op een braakliggend grasveld en Raaks-Zijlpoort is een deels nieuwbouw en een deels sloop-renovatieproject. Bij 023 was sprake van een eigen ontwikkeling van het kantoor en nu is er gekozen voor aankoop van twee nieuwe panden in de binnenstad. Ten opzichte van de oorspronkelijke begroting zou 023 circa € 7 mio duurder zijn geweest. Hieronder vindt u een letterlijke passage, inclusief tabel, uit de Raadsnota van februari 2007 (nr. 14/2007), waarin een vergelijking in grote lijnen wordt gemaakt tussen 023 en de huidige huisvesting Raaks- en Zijlpoort.

Citaat uit raadsnota februari 2007 (nr. 14/2007):

"Per saldo komt de totale investering ruim € 7 mln lager uit dan het geraamde investeringsbedrag voor 023. Deze vergelijking kan in grote lijnen als volgt worden opgezet:

	<i>Locatie 023</i>	<i>Raaks/ Postkantoor</i>
<i>Bouwkosten</i>		
<i>Grondkosten</i>	9.845.000	
<i>Bouw parkeergarage</i>	6.095.500	
<i>Bouw kantoren</i>	42.804.000	
<i>Financieringskosten</i>	5.500.000	
<i>Overige kosten</i>	9.424.000	
<i>Prijsstijging</i>	<u>2.082.500</u>	
	75.751.000	66.857.000
 <i>Inrichtingskosten</i>		
<i>Inrichting gebouw</i>	10.670.000	
<i>Financieringskosten</i>	750.000	
<i>Overige kosten</i>	925.000	
<i>Prijsstijging</i>	<u>250.000</u>	
	<u>12.595.000</u>	<u>14.430.000</u>
	88.346.000	81.287.000
 <i>Lagere kosten</i>		7.059.000

Een één op één vergelijking van beide opties is niet goed mogelijk. Dit komt doordat voor 023 was gekozen voor een eigen ontwikkeling van het kantoor en er nu gekozen is voor de koop van twee nieuw panden. Belangrijke financiële afwijkingen (in afgeronde bedragen) ten opzichte van 023 zijn:

<i>Lagere kosten parkeergarage</i>		5.000.000
<i>Hogere kosten prijsstijging</i>	-/-	900.000
<i>Saldo versobering plan</i>		<u>3.000.000</u>
<i>Totaal</i>		7.100.000

Einde citaat.

Huidige situatie

Inmiddels is het huidige krediet van € 72 miljoen opgehoogd met € 8,8 miljoen naar € 80,8 miljoen en lijkt het verschil nog maar marginaal. Echter bij 023 hadden we zeer waarschijnlijk ook met aanvullende kredietaanvragen moeten komen op dezelfde posten als voor Raaks- en Zijlpoort. Het oorspronkelijke verschil tussen 023 en de huidige variant zou waarschijnlijk ongeveer hetzelfde zijn gebleven. Het betreft hier de volgende posten:

- In het krediet van 023 was rekening gehouden met de afkoop van prijsstijging voor circa € 2,3 miljoen. De prijsindex ging van 120 in 2005 naar 135 in 2009. Dit zou kunnen betekenen dat (afhankelijk van het moment van sluiten van het contract) er een hoger bedrag van meer dan € 5 miljoen voor de afkoop van de prijsstijging noodzakelijk was. Dit zelfde scenario heeft zich ook bij de Raakspoort voorgedaan. In de oorspronkelijk krediet aanvraag van februari 2007 was namelijk rekening gehouden met een afkoop van de prijsstijging van € 1,3 miljoen, die uiteindelijk € 1,9 miljoen hoger (€ 3,2 miljoen) werd.
- Bij 023 zouden de btw-kosten ook slechts beperkt compensabel zijn geweest, uitgaande van het fiscale mengpercentage van 12% (en los van mogelijk andere fiscale implicaties) was dit een extra last geweest van circa € 1,9 miljoen. Ter vergelijking voor de variant Raakspoort/Zijlpoort is voor dit btw-effect € 1,7 miljoen extra krediet aangevraagd.
- Bij de huidige variant Raaks- en Zijlpoort zijn tegenvallers gemeld zoals de inrichtingskosten, kosten voor adviseurs en de WKO. Als we destijds dergelijke tegenvallers bij 023 hadden willen uitsluiten, dan hadden we ook hiervoor extra kredieten moeten aanvragen.
- In het totale krediet van de twee stadskantoren Zijlpoort en Raakspoort zitten ook extra duurzaamheidsmaatregelen ter grootte van € 1,9 miljoen (raadskrediet april 2007). In 023 zaten maar zeer beperkt duurzaamheidsmaatregelen. Indien voor 023 eenzelfde niveau van duurzaamheidsmaatregelen en prestatie-eisen gewenst zou zijn dan zou ook hiervoor extra krediet moeten worden aangevraagd.

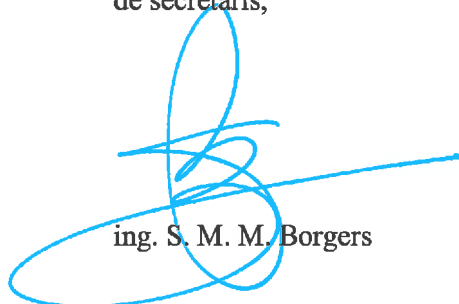
Samenvattend mag worden gesteld dat ook voor 023 extra kredietaanvragen noodzakelijk waren geweest, hetgeen leidt tot de conclusie dat het prijsverschil tussen 023 en de twee locaties in de binnenstad per saldo niet substantieel is veranderd.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet

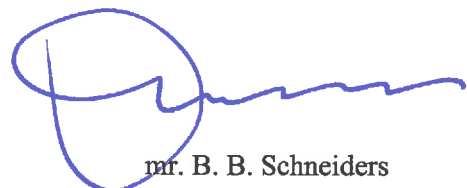
Het college van Burgemeester en Wethouders,

de secretaris,



ing. S. M. M. Borgers

de burgemeester



mr. B. B. Schneiders

