



Gemeente Haarlem

Chris van Velzen

Wethouder Financiën, Personeel & Organisatie en Cultuur

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de raad van Haarlem
T.a.v. de fractievoorzitters

Datum 28 oktober 2009
Kenmerk 2009 205943
Doorkiesnummer 023 5113003
Contactpersoon Chris van Velzen
E-mail cvanvelzen@haarlem.nl
Onderwerp Financiering nieuwbouw Raaks- en Zijlpoortgebouwen.

Geachte leden van de Raad,

Tijdens de raadsbespreking van de gebiedvisie Brinkmann vroegen meerdere raadsfracties welke financiële consequenties op de financiering van de nieuwbouw Raaks- en Zijlpoortgebouwen een eventuele uitgestelde verkoop van onze Brinkmann kantoren zou hebben. Tevens werd door u gevraagd naar voortgangsinformatie met betrekking tot de (bouw)planning van beide gebouwen.

Vanzelfsprekend voldoe ik gaarne aan uw verzoek, waarbij ik echter tegelijkertijd de gelegenheid neem om u, in samenhang met de nieuwbouw, van enkele andere ontwikkelingen en financiële zaken op de hoogte te stellen. Omdat de financiële zaken de positie van de gemeente raken treft u bij deze brief een geheime bijlage aan.

Raakspoortgebouw.

Dit gebouw wordt, zoals u weet, gerealiseerd door MAB Development (voorheen Bouwfonds-MAB). Voor dit gebouw zijn alle bouwvergunningen afgegeven. Tegen de aangevraagde bouwvergunning is geen enkel bezwaarschrift gekomen.

De bouw van de ondergrondse garage met bioscoopzalen loopt op volle toeren. De garage wordt begin april 2010 opgeleverd. Tussen de gemeente en MAB wordt intensief overlegd om de werkzaamheden die wij als gemeente moeten doen in de planning vanaf januari 2010 in te passen. Omdat, zoals u weet, wij medio november dit jaar op de onderste verdieping 200 parkeerplaatsen reeds openbaar in gebruik willen nemen, zal na april 2010 deze onderste verdieping nog wel een kleine maand uit bedrijf moeten om ook deze van de definitieve vloer-coating en enig andere zaken te voorzien. Tevens wordt de garage uitgerust met de technische voorzieningen voor het C2000 systeem.



Haarlem

Tijdens de periode van de 200 parkeerplaatsen is de garage bereikbaar vanaf de Wilhelminastraat, vanuit de zuidzijde. Dit is identiek aan de aanrijdroute die gold voor de 200 plaatsen die tijdelijk beschikbaar waren in de zgn. bewonersgarage. Als de garage open is met alle 1000 plaatsen is de garage ook bereikbaar vanuit de noordzijde van de Wilhelminastraat, door middel van de nog aan te leggen dubbele linksaf stroken.

Conform de planning levert MAB het Raakspoortgebouw eind 2010 casco op, waarna aan het inbouwpakket en inrichting kan worden begonnen en aansluitend de verhuizing van onze medewerkers kan beginnen. De verwachting is dat medio het 3^e kwartaal 2011 zogoed als alle verhuizing gereed is.

Zijlpoortgebouw

Het zgn. DO van het gebouw komt medio november gereed. Door Fortress wordt gewerkt aan de bouwvergunning (aanvraag), die eind december 2009 kan worden ingediend. Wij als gemeente kunnen vervolgens de bouwvergunning verlenen, ervan uitgaande dat er geen bezwaren of procedures komen. Volgens de planning wordt het Zijlpoortgebouw het 1^e kwartaal 2012 casco opgeleverd waarna (identiek aan het Raakspoortgebouw) het inbouwpakket en de inrichting kan worden gerealiseerd. De verhuizing van onze medewerkers kan aansluitend in het laatste kwartaal 2012 plaatsvinden. Een kink in de kabel zou kunnen zijn dat KPN de "telefooncentrale" in het gebouw niet op tijd verplaatst, maar haar contractuele termijn vol gebruikt. Wij gaan er echter van uit dat het overleg met KPN een verhuizing van de centrale (binnen het gebouw) oplevert die de planning niet in gevaar brengt.

Duurzaamheidsmaatregelen

Een belangrijk onderdeel van de duurzaamheidsmaatregelen is de ondergrondse warmte/koudeopslag, die voorzien is voor het Zijlpoort-gebouw. Intensief overleg met MAB heeft er in geresulteerd dat wij de WKO installatie ook willen aansluiten op het Raakspoortgebouw. De mogelijkheden daarvan zijn de afgelopen maanden onderzocht, waarbij vanzelfsprekend het aansluiten van deze WKO installatie sterk van invloed is op het ontwerp van de verwarming- en koelinstallatie van het Raakspoortgebouw. De voordelen in energiebesparing zijn echter zo evident dat wij inmiddels definitief besloten hebben om de WKO installatie voor beide gebouwen te installeren. Het kan zijn dat de totale kosten voor deze WKO installatie hoger uitkomen dan de voorziene € 500.000 maar deze meerkosten worden ruimschoots gedekt door de energiebesparing in het gebouw.

Met Fortress is overeengekomen dat daarom de WKO installatie uit de opdracht van Fortress is gehaald en door de gemeente zelf zal worden gerealiseerd. Het Raakspoortgebouw is immers eerder gereed dan het Zijlpoortgebouw, daarom moet de WKO installatie in tijd naar voren worden gehaald.

Verkoop bestaande kantoorgebouwen

De verkoopopbrengst van de kantoorgebouwen, Zijlsingel, Brinkmann, Klein Heiligland en Koningstein zijn ingeboekt als deel van de financiering van de nieuwbouw Raaks- en Zijlpoort. De geraamde opbrengst is in de totale financiële



Haarlem

berekening opgenomen aan het eind van de planning, zeg maar bij de oplevering van de gebouwen. Er is dus geen rente-voordeel ingeboekt.

Op het moment dat de opbrengst van de verkoop, of de verkoop zelf, plaats vindt na oplevering van de nieuwe gebouwen, ontstaat vanzelfsprekend renteverlies. Immers de bedoelde opbrengst moet dan door ons als gemeente worden (voor)gefinancierd. Is er sprake van vertraagde verkoop dan komt daar ook leegstand van het gebouw bij, inclusief natuurlijk beheerkosten. Voor wat betreft de tijd het volgende; in grote lijnen komt het er op neer dat de medewerkers die nu aan de Zijlsingel gehuisvest zijn naar het Raakspoortgebouw gaan. Het Zijlsingelgebouw komt dus leeg medio derde kwartaal 2011.

Voor de financiële informatie alsmede andere project gerelateerde informatie verwijs ik u naar de geheime bijlage. Deze geheime bijlage bevat voor de gemeente zeer gevoelige informatie. Vandaar dat u deze bijlage niet op schrift aantreft, maar kunt inzien bij de heer Sleddering, Scholten of ondergetekende. U moet hiervoor wel een afspraak bij één van de drie heren maken.

Ik kan mij voorstellen dat u naar aanleiding van deze informatie (inclusief de geheime bijlage) vragen hebt. U kunt hiervoor via het wethouders secretariaat (023 5113003) een afspraak met ondergetekende maken. Vanwege de geheime informatie kunt u vanzelfsprekend ook besluiten deze te bespreken in een besloten commissievergadering.

Met vriendelijke groet,

Chris van Velzen