

Informatienota

Onderwerp: Voortgang Zijlpoort

Reg. Nummer: 2011/462929

1. Inleiding

Het college van B&W heeft 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. Deze ontwikkelingsrichting en de risicoanalyse Zijlpoort zijn reeds eerder door wethouder Cassee besproken met de commissie bestuur op 19 mei en 14 juli 2011. Dit heeft geleid tot aanpassing van het contract en het inbouwen van extra zekerheden.

Zoals u bekend is heeft Fortress per brief van 21 juni 2011 aangegeven dat zij vanwege een aanhoudend ongunstig economisch klimaat voorziet dat Postkantoor Raaks BV moeilijkheden gaat krijgen bij de financiering van de (her)ontwikkeling van de Zijlpoort. In het licht van deze brief was het noodzakelijk voor de gemeente om direct de bestaande contractuele afspraken op een aantal punten te wijzigen en aan te vullen. Het college heeft op 21 juli 2011 (reg.nr. 2011/211902) ingestemd met de aangepaste contractuele afspraken. Om de financiële risico's voor de gemeente te beperken en om de realisatie van Zijlpoort (renovatie en nieuwbouw) te waarborgen heeft het college ingestemd met het aanpassen van de contracten.

Op hoofdlijnen betreffen de contractwijzigingen het volgende:

- De gemeente heeft het Zijlpoort complex overgenomen van Postkantoor Raaks BV en is nu eigenaar van het Zijlpoort complex (oudbouw en de toekomstige nieuwbouw) (levering heeft in augustus 2011 plaatsgevonden);
- De nog te betalen aanneemtermijnen, die de gemeente verschuldigd zou zijn aan Postkantoor Raaks BV worden nu rechtstreeks aan de door de projectontwikkelaar geselecteerde aannemer (Van Wijnen) betaald met daartegenover de concerngarantie van de moedermaatschappij van de aannemer (Van Wijnen Groep) om het Zijlpoort Complex te bouwen;
- De gemeente kan in geval van een faillissement van de projectontwikkelaar in de plaats treden van de ontwikkelaar als contractspartij bij de aannemingsovereenkomst;
- Het ontwikkelrisico blijft contractueel bij de projectontwikkelaar.

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 projectontwikkelaar Postkantoor Raaks BV, bestaande uit:

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

2. Kernboodschap

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 jl. verholpen.

Dit neemt niet weg dat er met betrekking tot de ontwikkeling van de Zijlpoort nog risico's bestaan. Dit is na de overdracht van het dossier Zijlpoort van wethouder Heiliegiers aan wethouder Cassee ook als zodanig aangegeven tijdens de risicoanalyse die op 19 mei 2011 aan de commissie Bestuur is toegelicht. 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.

'*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 waarmee de gemeente het Zijlpoortcomplex vervroegd in eigendom heeft overgenomen, de waardering van het vastgoed is verrekend met de openstaande vordering; de vordering is aanzienlijk afgenomen; de nog te betalen aanneemtermijnen worden niet meer aan Fortress betaald, maar rechtstreeks aan de aannemer van Wijnen; 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 (w.o. 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. Deze worden nader toegelicht onder de kopjes Programmawijzigingen en vtu/adviseurskosten.

Programmawijzigingen

Het Programma van Eisen voor Zijlpoort van maart 2007 en het bestek dat integraal onderdeel uitmaakte van de Koopovereenkomst met Postkantoor Raaks BV uit 2008 zijn inmiddels gedateerd en waren gebaseerd op een ander bestaand kantoorpand, namelijk Oostpoort A, te Haarlem. Het programma van eisen en het bestek waren dus niet op maat toegesneden voor de gemeentelijke huisvesting in Zijlpoort. Daarnaast heeft de gemeente Haarlem gekozen voor een flexibel kantoorconcept en het daarmee samenhangende 'nieuwe werken'. Dit heeft tot gevolg dat er naast een verlaging van de flexfactor en daarmee een verhoging van de bezettingsgraad ook een meer ruimtelijke indeling, een grotere werkplekvariatie en meer overlegvoorzieningen benodigd zijn. Het is evident dat het Programma van Eisen en het bestek van 2007 niet aansluiten op het gewenste flexibele kantoorconcept en benodigde functionaliteiten voor de Zijlpoort. Er dient 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 jl. 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;
- 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.

Momenteel worden de kostenramingen voor bovengenoemde maatregelen opgesteld.

Bouwproces

Gelet op de onzekere financiële situatie bij Postkantoor Raaks BV en het feit dat we aan het begin staan van een groot sloop/nieuwbouw- en renovatieproject van een monumentaal gebouw uit 1920 is de kans groot dat de gemeente tijdens het bouwproces geconfronteerd gaat worden met onvoorziene omstandigheden. Deze onvoorziene omstandigheden zullen op de gemeente afkomen als onvermijdelijke kosten vanuit de uitvoering. De hoogte van de hiermee gemoeide kosten kunnen in dit stadium nog niet worden bepaald en dienen als risico te worden aangemerkt.

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 met Postkantoor Raaks BV in 2008. Gezien het feit dat de planning met betrekking tot de Zijlpoort aanzienlijk is vertraagd ten opzichte van de planning zoals overeengekomen tijdens de Koopovereenkomst (2008), 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.

3. Consequenties

De consequentie van de hiervoor genoemde aspecten; programmawijzigingen, bouwproces en vtu/adviseurskosten is dat er kosten worden gemaakt die niet in het oorspronkelijke budget waren opgenomen. Momenteel is het projectmanagement bezig de oorspronkelijke budgetbegroting opnieuw te ramen. Dit is noodzakelijk

geworden doordat 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 wordt nauwlettend gestuurd op het behalen van besparingen in de begroting. Het doel is om zoveel mogelijk financiële ruimte te vinden, waardoor in ieder geval een deel van de hierboven genoemde kosten mogelijk kan worden gefinancierd. Het college ontkomt er echter niet aan om op korte termijn met een aanvullende kredietaanvraag te komen. Wij verwachten dat in het eerste kwartaal 2012 bekend is welk bedrag we tekort komen op het projectbudget. Dan zullen wij zo snel mogelijk bij u terugkomen met de benodigde kredietaanvraag. Deze kredietaanvraag is reeds aangekondigd tijdens de presentatie van de risicoanalyse aan de commissie bestuur op 19 mei 2011.

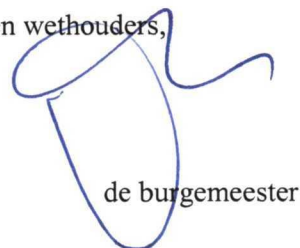
4. Bijlagen

Geen

Het college van burgemeester en wethouders,



de secretaris



de burgemeester