

Raadsstuk 017/2006
B&W datum 29 november 2005
Sector/Afd FD/g&s
Reg.nr(s) 05/112

Onderwerp **Beschikbaar stellen krediet nieuwbouw stadskantoor**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Op 21 december 2005 hebben wij het voorlopig ontwerp van de te realiseren nieuwbouw van het stadskantoor op het plangebied 023 gepresenteerd. Naast het ontwerp hebben wij u gevraagd een krediet beschikbaar te stellen van € 84,7 mln (incl BTW) ter dekking van de volledige kosten van de totale operatie, dus inclusief het verhuizen van de organisatie.

Uw raad kon op genoemde datum akkoord gaan met het voorlopig ontwerp en de verwachte besparing van € 3,5 mln op de organisatie- en huisvestingskosten als gevolg van het betrekken van de nieuwbouw. Ten behoeve van het beschikbaar stellen van het krediet wenste uw raad nader inzicht in de opbouw van de bouwkosten en de overige risico's tijdens het proces.

Ten behoeve van de voortgang van de voorbereidingen heeft de raad op 21 december een aanvullend voorbereidingskrediet van € 1 mln beschikbaar gesteld. Daarnaast heeft de raad besloten om geen nader onderzoek meer te verrichten naar de mogelijkheden van het belastingkantoor. In dit voorstel richten wij ons derhalve nog uitsluitend op het plangebied 023.

1. Investeringsbudget

Uitgangspunt voor het budget is het op basis van kengetallen bepaalde investeringsbedrag van € 86,6 miljoen. Dit is voor ons een taakstellend bedrag. Op 13 januari 2006 hebben wij de commissie CMC vertrouwelijk nader inzicht gegeven in de opbouw van het bouwkrediet. Onze adviseur op dit gebied, de Brink-groep, heeft hierbij aangetoond dat de huidige raming van de bouwkosten is gebaseerd op een elementenniveau, met bijbehorende marktprijzen. Dit betekent dat de raming naar onze mening een hoog realiteitsgehalte heeft, die bij het opstellen van het DO met behulp van een uitgewerkt bestek nader verfijnd zal worden. Mede gelet op de expertise van Brink op dit gebied menen wij dat wij het stadskantoor binnen het door u beschikbaar gestelde krediet kunnen realiseren.

Wel moet het mogelijk zijn om extra budget voor investeringen toe te voegen als dit in de exploitatie tot besparingen leidt. Op basis van eerdere besluiten en de bevindingen van het PvE zien wij nog de volgende wijzigingen.

1. Verlaging aantal vierkante meters

Het terugbrengen van het aantal m² van 26.000 naar 25.000 betekent een verlaging van het budget met € 600.000. De portefeuillehouder heeft dit bedrag tijdens de behandeling in de raad al genoemd. Bij de raad leefde de verwachting dat de besparing aanzienlijk hoger zou liggen. Wij begrijpen deze reactie, maar

er spelen een aantal zaken mee die een beperkend effect hebben op de besparing.

Belangrijkste feit is dat het terugbrengen van het aantal vierkante meters heeft plaatsgevonden in het aantal kantoormeters. Dit zijn relatief goedkope meters. Het leeuwendeel van de bouwkosten zit namelijk vooral in de begane grond (publiekshal, vergadercentrum en restaurant), het bijbehorende dak, de gevel en de installaties. Deze voorzieningen vormen de basis van het gebouw en blijven ongemoeid.

2. *Hogere kosten parkeergarage*

Theoretisch biedt de huidige kelder plaats aan ongeveer 295 auto's. Een deel van deze ruimte gaat op aan de fietsenstalling en een paar andere (kleinere) voorzieningen. Bij het berekenen van de kosten is in eerste instantie uitgegaan van een kelder met een omvang van 200 plaatsen. Een volledige doorrekening van de kosten van de nu geplande kelder geeft aan dat er een additionele investering dient plaats te vinden van € 750.000,-. Dit kan worden toegeschreven aan de grotere omvang van de kelder dan in de eerste schets. Deze grotere omvang was overigens ook nodig om op een daadwerkelijk aantal parkeerplaatsen van 211 (dus excl fietsenstalling e.d.) te kunnen komen. Hiermee voldoet het gebouw aan de eisen op het gebied van parkeervoorzieningen voor het verkrijgen van een bouwvergunning. Ons college ziet mogelijkheden om de extra kosten te kunnen dekken. Een deel van de parkeergarage is bestemd voor bezoekers en voertuigen van de organisatie. Het resterende deel (ongeveer 130) kan worden verhuurd aan het personeel. Een dergelijke optie past binnen de doelstelling om het parkeeroverlast in de buurt te beperken en het gebruik van de auto door werknemers zoveel mogelijk te beperken. Met een dergelijke verhuur kan een jaarlijkse opbrengst worden gerealiseerd van € 80.000,-. Deze middelen zijn ruim voldoende om de extra investering van € 750.000,- te kunnen dekken.

3. *Energiebesparende maatregelen*

In en rond het gebouw hebben wij een aantal energiebesparende voorzieningen getroffen welke bijdragen aan het realiseren van een energievoëfficiënt van 1,0. Wij zijn van mening dat met deze coëfficiënt die 33% lager ligt dan de voorschriften uit de bouwverordening, de energiebelasting van het gebouw voldoet aan onze ambities op dit gebied. De ontwikkeling van de energieprijzen in de afgelopen periode geeft ook aan dat het beperken van de energiekosten belangrijk is. Het bereiken van de coëfficiënt is mogelijk door het aanleggen van een warmte krachtkoppeling, extra isolerend glas en het gebruik maken van energie besparende installaties. Vooral met de laatste twee mogelijkheden was in de budgetberekening onvoldoende rekening gehouden. Het onverkort toepassen van deze verbeteringen kost in totaal € 500.000 maar levert per saldo een besparing op de energielasten van € 70.000 per jaar. Dit maakt dat er sprake is van een rendabele investering. Dit effect wordt nog versterkt door de verwachting van stijgende energieprijzen naar de toekomst.

Per saldo vragen wij met deze wijzigingen een verhoging van het budget met € 650.000 naar € 87.250.000. Ons college ziet dit budget als taakstellend. Een beperkte verlaging is mogelijk indien wij subsidies kunnen verkrijgen voor de

getroffen maatregelen op het gebied van duurzaamheid. Vooralsnog is hier niet op vooruitgelopen.

2. Risico's

Door uw raad wordt terecht gewezen op de risico's welke samenhangen met een bouwproject van deze omvang. Ons college is zich eveneens sterk bewust van deze risico's en onze verantwoordelijkheid om deze te bewaken en zonodig maatregelen te nemen om deze te beperken. De projectorganisatie is ingericht om het proces te kunnen sturen en te beheersen. Tot op heden is het stadskantoor voor ons college een project dat binnen de planning loopt en ook op financieel gebied, mede op advies van externe adviseurs, geen aanleiding geeft tot ingrijpen. De belangrijkste risico's voor de komende periode kunnen wij als volgt samenvatten.

1. Renterisico's

De jaarlijks budgettaire lasten van de investeringslasten zijn gebaseerd op een rentepercentage van 5. Ons college ziet mogelijkheden om de benodigde financiering en het rente risico op korte termijn af te dekken. De mogelijkheden hiertoe zullen wij binnenkort uitwerken. De commissie CMC zullen wij op de hoogte stellen van ons besluit in deze en de uitkomst op het budgettaire beeld van het project. Overigens wijzen wij erop dat niet het gehele bedrag gefinancierd dient te worden. Zo hoeft de BTW en de aankoop van de grond niet gefinancierd te worden, hetgeen ruim € 22 mln scheelt en eveneens een beperking van het rente risico inhoudt.

2. Aanbestedingsrisico

In de tweede helft van dit jaar starten wij met de aanbesteding van de bouw. Door de omvang van het investeringsbudget zal een Europese procedure worden gevolgd. Op dat moment wordt duidelijk hoe het project in de markt ligt. In dit stadium heeft het geen zin om hier in speculatieve zin op vooruit te lopen. Wel merken wij op dat de raming van de bouwkosten is gebaseerd op een normaal prijsniveau en dus normale marktverhoudingen. Gelet op de verbeterende economie lijkt dit een redelijk uitgangspunt.

3. Verkoop huidig bezit

Een deel van de dekking van de jaarlijkse lasten komt door het afstoten van het huidig bezit en het kunnen aanwenden van de vrijvallende lasten van deze panden voor de lasten van het nieuwe kantoor. Ons college heeft zich een aantal malen laten adviseren omtrent de mogelijke opbrengstwaarde, recentelijk nog in juni 2005. De adviezen op dit gebied geven aan dat een opbrengst van € 17 mln tot de mogelijkheden behoort, hiervan hebben wij tot op heden € 14,5 mln ingezet als dekking in het project. Naar onze mening hebben wij een aanvaardbare marge in acht genomen.

Het officieel laten taxeren van het bezit heeft naar onze mening op dit moment geen zin. Ten eerste geeft het geen zekerheid omtrent de feitelijke waarde bij verkoop. Ten tweede dient nog duidelijkheid te worden verkregen omtrent de uiteindelijke bestemming van de locaties. Niet in alle gevallen ligt het handhaven van een kantoorbestemming voor de hand. Op dit gebied komen wij binnenkort met nadere voorstellen.

4. Planning

De huidige planning is gericht op het tijdig kunnen ontruimen van de kantoorruimtes aan de Westergracht in verband met het eindigen van het huurcontract. Tot op heden loopt het project nog steeds volgens planning en zijn er geen signalen dat het bouwproces niet binnen de geraamde tijd kan worden gerealiseerd. Het handhaven de planning levert ook een beperking van kosten, zoals rente, met zich mee.

5. Prijsontwikkeling

Het huidige krediet is gebaseerd op een prijspeil van medio 2009. Behoudens bijzondere prijsontwikkelingen als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden is dit risico derhalve in de raming meegenomen. Bij de feitelijke aanbesteding zal het prijsrisico verder worden afgekocht. Aangezien een belangrijk deel binnenkort wordt aanbesteed is de prijsrisico periode derhalve overzienbaar.

3. Verzoek

Wij zijn van mening dat de realisatie van het stadskantoor een belangrijke bijdrage zal leveren aan de vernieuwing van de organisatie en dat de combinatie van een modern kantoor en een kleinere organisatie een besparing gaat opleveren van € 3,5 miljoen per jaar. Dit bedrag wordt in twee jaren (2009 en 2010) gerealiseerd. Bovendien worden zo extra uitgaven tot een bedrag van € 36 mln voor het aanpassen en verbouwen van de huidige panden vermeden. Hiermee wordt een belangrijke positieve bijdrage geleverd aan de financiële situatie van onze gemeente. Naar onze mening is investeren in het stadskantoor dan ook een verantwoorde en rendabele investering. Gelet op dit gegeven wil ons college voortvarend doorgaan met de realisatie van het stadskantoor om medio 2009 te kunnen oogsten.

Wij vragen u derhalve om het door u op 21 september en 21 december beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 3.550.000 om te zetten naar een volledig krediet voor de nieuwbouw en met € 83.700.000 te verhogen naar € 87.250.000.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. J.J.H. Pop

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. voor de realisatie van het stadskantoor in het plangebied 023 een krediet beschikbaar te stellen van € 83.700.000,-.
2. de dekking van de totale investering van € 87,25 als volgt vast te stellen:

Omzetten kapitaallasten huidige gebouwen naar nieuw gebouw	54,20 mln
Verrekenbare BTW	13,00 mln
Efficiency als gevolg van concentratie beheer in één gebouw	16,00 mln
Opbrengst boven boekwaarde	2,75 mln
Aanvullende dekking energie en parkeren	<u>1,30 mln</u>
Totaal	87,25 mln
3. het college van burgemeester en wethouders te laten zorgdragen voor de verdere uitvoering en de raad periodiek te rapporteren omtrent de voortgang van het project.

Gedaan in de vergadering van 25 januari 2006.

De griffier,

De voorzitter,