

Raadsstuk 90/2007
B&W datum 24 april 2007
Sector/Afd CS/B
Reg.nr(s) 07/18

Onderwerp **Scenariokeuze huisvesting Spaarnelanden N.V.**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Inhoud van het voorstel

Dit voorstel gaat over de keuze van huisvesting voor Spaarnelanden N.V., de verzelfstandigde afdeling Reiniging, Afvalinzameling en Technische Diens, waarvan Haarlem enig aandeelhouder is.

Aanleiding en uitgangspunten

Spaarnelanden N.V. is de per 1 januari 2005 verzelfstandigde afdeling Reiniging, Afvalinzameling en Technische Dienst van Haarlem. De gemeente is enig aandeelhouder van het bedrijf en momenteel tevens de enige klant waar het gaat om het inzamelen van huishoudelijk afval door Spaarnelanden. De gemeente is daarmee eigenaar en grootste opdrachtgever van Spaarnelanden.

De directie van Spaarnelanden constateert dat de huidige huisvesting aan de Oudeweg in Haarlem niet voldoet aan wettelijke regelgeving op het gebied van onder andere arbeidsomstandigheden en tevens een optimale bedrijfsvoering belemmert. Daarom heeft de directie aan de raad van commissarissen plannen voorgelegd om te komen tot nieuwbouw op de huidige of een andere locatie. De commissarissen hebben ingestemd met het verder uitwerken van deze plannen en vragen nu de gemeente om instemming. Om te kunnen bepalen of de gemeente kan instemmen, heeft de gemeente in de nota *Definitieve kaders huisvesting Spaarnelanden N.V.* de voorwaarden aangegeven waarbinnen andere huisvesting gerealiseerd moet worden. Verbouw of nieuwbouw op de huidige of een nieuwe locatie:

- mag de continuïteit van het bedrijf niet in gevaar brengen;
- mag niet leiden tot hogere tarieven voor de klanten;
- mag de afgesproken efficiencyverbeteringen niet verminderen;
- mag een toekomstige fusie, overname of verkoop niet belemmeren en
- moet passen binnen de plannen en de financiële kaders voor de Spoorzone

Om een goede afweging te kunnen maken, wil de gemeente vanuit haar verschillende rollen de volgende vier scenario's ontvangen van Spaarnelanden

1. *Verbouw huidige locatie, arbo-variant:* in dit scenario wordt de huisvesting gehandhaafd op de huidige locatie en alleen aangepast aan de wettelijke regelgeving omtrent de bedrijfsvoering, zoals de Arbowetgeving.

2. *Verbouw huidige locatie, bedrijfsvoeringsvariant:* in dit geval wordt de huisvesting aangepast aan de wettelijke regelgeving en tevens aan de eisen die een optimale bedrijfsvoering stellen, zoals de logistieke indeling van het terrein.
3. *Nieuwbouw aan Ir. Lelyweg:* in dit scenario vindt nieuwbouw plaats aan de Ir. Lelyweg 51, waarbij aan de wettelijke regelgeving wordt voldaan en tevens de bedrijfsvoering wordt geoptimaliseerd. In dit scenario dienen ook de kosten van vrijmaken van de locatie Oudeweg 93 en het bouwrijp maken van de locatie Ir. Lelyweg te worden opgenomen.
4. *Nieuwbouw aan Ir. Lelyweg, inclusief mogelijkheid vuiloverlaadstation:* in dit scenario wordt nieuwbouw aan de Ir. Lelyweg uitgebreid met de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuw vuiloverlaadstation als onderdeel van de totale huisvesting. In dit scenario wordt ervan uitgegaan dat het AZK het VOST (op termijn) kan verhuizen naar de locatie aan de Ir. Lelyweg.

Bij elk van de scenario's moeten in elk geval de volgende aspecten aan bod komen:

- de kosten van verbouw respectievelijk nieuwbouw
- bij nieuwbouw de kosten van amortisatie van de huidige locatie en bouwrijp maken van de nieuwe locatie
- eventuele kosten van bodemsanering huidige en eventuele nieuwe locatie
- de wijze van financieren van alle kosten door Spaarnelanden of gemeente
- de gevolgen voor de totale bedrijfsvoering van Spaarnelanden
- de gevolgen voor de risico's voor de eigenaar van Spaarnelanden

Fase van besluitvorming

Op basis van de door de raad vastgestelde kaders voor de huisvesting van Spaarnelanden zijn de daarin aangegeven vier scenario's uitgewerkt. De uitwerking leidt tot een voorkeursvolgorde voor de scenario's. Nadat de raad zijn eventuele bezwaren en bedenkingen heeft kenbaar gemaakt neemt het college een definitief besluit over de huisvesting van Spaarnelanden N.V.

Samenvatting

Hierna volgt een samenvatting van de voor- en nadelen per scenario, gebaseerd op de door de raad vastgestelde kaders voor de huisvesting van Spaarnelanden N.V.

Eerste voorkeur: Scenario 3 is het economisch gunstigste scenario: nieuwbouw aan de Ir. Lelyweg in de Waarderpolder. Dit scenario heeft de laagste jaarlijkse afschrijvingskosten en de hoogste besparingen. Bovendien maakt het een optimale bedrijfsvoering mogelijk, voor een zolang mogelijke periode. Met dit scenario krijgt de kwaliteit van de bedrijfsvoering van Spaarnelanden de grootste impuls en is de concurrentiekracht en continuïteit van Spaarnelanden het best te waarborgen en te verbeteren. Vanwege de verplaatsing naar de Ir. Lelyweg en het vrijkomen van de Oudeweg is er de mogelijkheid om subsidie aan te vragen bij de provincie. Met de eventuele toekenning daarvan is in de opstelling géén rekening gehouden. Wel zal in het ontwerp van scenario 3 de mogelijkheid open worden gehouden voor een toekomstige uitbreiding met een overslagfaciliteit (zie scenario 4). Dit scenario

voldoet hiermee aan alle randvoorwaarden uit de nota *Kaders huisvesting Spaarnelanden N.V.*

Tweede voorkeur: Scenario 4 is gelijk aan scenario 3, met dien verstande dat in dit scenario de mogelijkheid is meegenomen van het verplaatsen van het vuiloverslagstation naar het terrein van Spaarnelanden aan de Ir. Lelyweg. Dit betekent dat Spaarnelanden er een extra activiteit bij krijgt, wat een positief effect heeft op de concurrentiekracht en continuïteit. Realisatie van dit scenario is evenwel niet op korte termijn mogelijk omdat er op dit moment geen aanvaardbaar alternatief is voor het transport van afval over het spoor naar de vuilverwerking in Amsterdam. Momenteel is het vuiloverslagstation eigendom van de gemeenschappelijke regeling Afvalverwerking Zuid-Kennemerland. Dit scenario voldoet hiermee aan alle randvoorwaarden uit de nota *Kaders huisvesting Spaarnelanden N.V.*

Derde voorkeur: Scenario 2, nieuwbouw op de huidige locatie aan de Oudeweg, kost op jaarbasis ongeveer evenveel als scenario 3, maar kent veel hogere eenmalige kosten. Deze zijn het gevolg van de noodzakelijke tijdelijke huisvesting gedurende de bouw. Daarnaast zorgt dit scenario niet voor de meest optimale bedrijfsvoering, waardoor de jaarlijkse besparing minder is. Dit scenario zorgt niet voor een positieve bijdrage aan de concurrentiepositie en evenmin aan het waarborgen van de continuïteit. Dit scenario voldoet hiermee niet aan de randvoorwaarden uit de nota *Kaders huisvesting Spaarnelanden N.V.*

Vierde voorkeur: Scenario 1 is het scenario met de laagste investeringskosten en toch de hoogste jaarlasten. Dit komt omdat de investering in een relatief korte termijn moet worden afgeschreven, aangezien het slechts gaat om het opknappen van bestaande gebouwen. Een dergelijke opknapbeurt moet daarna regelmatig worden herhaald. Er is in dit scenario geen sprake van besparingen, omdat de inrichting van het terrein gelijk blijft en dus niet geoptimaliseerd wordt voor een goede bedrijfsvoering. Omdat de bestaande gebouwen worden opgeknapt is er in dit scenario structureel extra geld nodig voor het onderhoud ervan. Dit scenario zorgt niet voor een positieve bijdrage aan de concurrentiepositie en evenmin aan het waarborgen van de continuïteit. Dit scenario voldoet hiermee niet aan de randvoorwaarden uit de nota *Kaders huisvesting Spaarnelanden N.V.*

Financiën

De financiering van de scenario's is voor een groot deel mogelijk door de inzet van besparingen die het gevolg zijn van verbeteringen in de bedrijfsvoering. Deze verbeteringen zijn reeds ingang gezet en werpen ook nu al hun vruchten af. Spaarnelanden is indertijd gestart met mensen die nog functioneerden vanuit de gedachte van ambtenaar met bijbehorende zekerheden en met verouderd materieel. Bekend was dat er investeringen in materieel nodig waren, die zonder verzelfstandiging zouden leiden tot een hogere afvalstoffengheffing. De verbeteringen in de bedrijfsvoering hebben het mogelijk gemaakt de investeringen vrijwel geheel op te vangen binnen de aanneemsom en afvalstoffengheffing. Dit geldt ook voor de investeringen in de nieuwe huisvesting, waardoor er geen financiële gevolgen zijn voor de gemeentebegroting noch de afvalstoffengheffing.

In de scenario's 2, 3 en 4 is daarnaast sprake van besparingen (zoals energie en beheer) die direct het gevolg zijn van nieuwe huisvesting. Alleen in de scenario's 3 en 4 zijn deze beide besparingen voldoende om het totaal aan hogere huisvestingslasten te kunnen opvangen. In de scenario's 1 en 2 is sprake van de noodzaak om een deel van de kosten te betalen uit een verhoging van de afvalstoffenheffing.

Voor de herontwikkeling van de locatie Oudeweg is het uitsluitend in de scenario's 3 en 4 mogelijk subsidie te verkrijgen van de provincie. Een aanvraag daartoe voor een bedrag van €1,2 miljoen is inmiddels gedaan¹. Bezien zal worden of er subsidie voor bodemsanering mogelijk is op grond van de zogenoemde Bedrijvenregeling van het rijk. Dit hangt mede af van de eerst genoemde subsidieaanvraag, aangezien deze subsidies niet beide voor dezelfde locatie verkregen kunnen worden.

De financiële gevolgen van de scenario's zijn in onderstaande tabel samengevat

Component (bedragen x € 1 miljoen)	Scenario 1 Renovatie Oudeweg	Scenario 2 Nieuwbouw Oudeweg	Scenario 3 Nieuwbouw Ir.Lelyweg	Scenario 4 Nieuwbouw Ir.Lelyweg met overslag
Bouwkosten	5,00	10,20	10,20	12,50
Saneringskosten	1,75	1,75	1,70	1,70
Eenmalige kosten	0,50	1,50	0,30	0,30
Totale kosten	7,25	13,45	12,20	14,50
Kosten per jaar (rente en afschrijving)	1,13	1,41	1,40	1,70
Besparing op huisvestingskosten per jaar	+0,10	-0,34	-0,40	-0,70
Kosten huisvesting per jaar	1,23	1,07	1,00	1,00
Dekking jaarlijkse kosten				
Structurele besparing Spaarnelanden	1,00	1,00	1,00	1,00
Effect op de afvalstoffenheffing	0,23	0,07	0,00	0,00

Vergunningverlening

Voor het daadwerkelijk realiseren van de huisvesting zijn er diverse vergunningen nodig. Deze kunnen pas worden aangevraagd op basis van het definitief ontwerp voor de huisvesting. Bij de vergunningaanvragen zal ook aandacht zijn voor geluidsnormen en luchtkwaliteit. Een verkennende toetsing van het voorlopig ontwerp geeft aan dat er geen grote hindernissen lijken te zijn ten aanzien van bijvoorbeeld het bestemmingsplan, de milieuvergunning, arbeidsomstandigheden en externe veiligheid. Dit is ook logisch aangezien een van de doelen van nieuwe huisvesting juist het opheffen is van bestaande tekortkomingen op bijvoorbeeld het gebied van arbeidsomstandigheden. Tevens zal een deel van de activiteiten in

¹ Het gaat om de subsidieregeling Herstructurering en Innovatief Ruimtegebruik op Bedrijventerreinen. De aanvraag betreft een subsidie van €1,2 miljoen in de kosten van de herstructurering van de locatie Oudeweg. Aanvragen kunnen slechts eenmaal per jaar, vóór 1 maart worden gedaan. Daarom is vooruitlopend op de besluitvorming over de huisvesting Spaarnelanden een aanvraag gedaan. Indien niet besloten wordt tot het uitvoeren van scenario 3 of 4 kan de aanvraag worden ingetrokken.

scenario 3 voortaan niet meer in de openlucht plaats vinden, waardoor de omstandigheden beter te controleren en te beheersen zijn.

Conclusie

Op grond van de voor- en nadelen van de scenario's kiest het college voor het uitvoeren van scenario 3: het realiseren van nieuwe huisvesting voor Spaarnelanden aan de Ir. Lelyweg. Dit scenario heeft geen gevolgen voor de afvalstoffenheffing, maakt een optimale bedrijfsvoering mogelijk en biedt de beste waarborg voor de concurrentiekracht en continuïteit van Spaarnelanden. Bovendien is er vanwege de verplaatsing naar de Ir. Lelyweg en het vrijkomen van de locatie Oudeweg de mogelijkheid om subsidie aan te vragen bij de provincie voor de herontwikkeling van de locatie Oudeweg. Scenario 3 houdt de mogelijkheid open voor een toekomstige uitbreiding met een overslagfaciliteit.

In praktische zin wordt scenario 3 uitgevoerd door het perceel Ir. Lelyweg uit de grondexploitatie Waarderpolder te nemen en het perceel Oudeweg er aan toe te voegen. Beide percelen zijn vrijwel even groot, namelijk 2 hectare. De gemeente zal vervolgens de locatie Oudeweg herontwikkelen en heeft daartoe reeds subsidie aangevraagd bij de provincie. De grond aan de Ir. Lelyweg geeft de gemeente in erfpacht aan Spaarnelanden. De huisvesting wordt eigendom van Spaarnelanden, die de bouw in eigen beheer zal uitvoeren. De gemeente zal hiertoe met Spaarnelanden een financieringsarrangement overeenkomen.

Wij stellen de raad voor:

1. in te stemmen met de keuze van het college voor scenario 3: nieuwe huisvesting voor Spaarnelanden N.V. aan de Ir. Lelyweg 51 in de Waarderpolder;
2. in te stemmen met het uitnemen van de locatie Ir. Lelyweg 51 uit de grondexploitatie Waarderpolder onder gelijktijdige toevoeging van de locatie Oudeweg 93

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. in te stemmen met de keuze van het college voor scenario 3: nieuwe huisvesting voor Spaarnelanden N.V. aan de Ir. Lelyweg 51 in de Waarderpolder;
2. in te stemmen met het uitnemen van de locatie Ir. Lelyweg 51 uit de grondexploitatie Waarderpolder onder gelijktijdige toevoeging van de locatie Oudeweg 93

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter,