

Raadsstuk

Onderwerp: Kredietaanvraag Nieuwe Huisvesting gemeente Haarlem

Reg.nummer: 2010/417121

1. Inleiding

Op 8 februari 2007 heeft de raad ingestemd (raadsstuk 14/2007) met de Raaks en Postkantoor als locaties voor de gemeentelijke kantorenhuisvesting. Hiervoor is een krediet beschikbaar gesteld van € 72 miljoen (exclusief indexatie en btw). Voor de duurzaamheidsmaatregelen is op 10 april een aanvullend krediet van € 1,9 miljoen verstrekt. Bij de Kadernota 2010 zijn de investeringsbedragen voor de nieuwe gemeentelijke huisvesting geactualiseerd. Op verzoek van de raad is deze actualisatie per brief van 8 juli 2010 van wethouder Heiliegers toegelicht. Voor het project gemeentelijke huisvesting is een extra krediet nodig van € 4,5 miljoen. Dit is voor de BTW, de afkoop prijsstijging van Raakspoort en voor aanvulling van het advies budget.

Het meubilair voor Raakspoort en Zijlpoort is dit najaar onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad aanbesteed. Er is een selectie gemaakt op basis van prijs (50%), duurzaamheid, kwaliteit en gebruiksvriendelijkheid. Voor de aanschaf van meubilair voor ca. 450 werkplekken (ca. 550 fte's), inclusief kasten, vergadermeubilair, lunchmeubilair en overige losse inrichting is een bedrag nodig van 1,15 miljoen.

2. Voorstel aan de raad

1. Het gevraagde krediet van € 4.500.000 beschikbaar te stellen voor de Nieuwe Huisvesting
2. Het gevraagde krediet van € 1.150.000,- beschikbaar te stellen voor het meubilair
3. De kosten van het besluit voor de nieuwe huisvesting bedragen € 4.500.000,-. Het krediet is geraamd als investeringspost 25.08 Concernhuisvesting € 4.500.000.
4. De kosten van het besluit voor het meubilair bedragen € 1.150.000,-. Het krediet is geraamd als investeringspost MS 93 Concernhuisvesting meubilair 1^e fase € 1.150.000.

3. Beoogd resultaat

De tijdige en kwalitatief goede oplevering van de nieuwe gemeentelijke huisvesting in de Raakspoort en de Zijlpoort.

4. Argumenten

De verhuizing van een deel van de ambtenaren naar het gebouw Raakspoort wordt in het derde kwartaal 2011 verwacht. Om dit te realiseren is het nodig om het aanvullende krediet op te vragen. Het aanvullend krediet is noodzakelijk omdat:

- De prijsstijging als gevolg van de indexatie van Raakspoort € 1,9 miljoen niet in het oorspronkelijke krediet zat. In een brief van 20 augustus 2008 is dit reeds aan u gemeld;
- Het oorspronkelijk krediet exclusief BTW-kosten is geraamd en de gemeente rekening moet houden met een last van circa € 1,7 miljoen;
- De kosten voor bouwbegeleiding en benodigde gespecialiseerde externe technische adviezen € 1,9 miljoen en voor de inbouw € 1,1 miljoen te laag geraamd waren.

Deze extra kosten van € 6,6 miljoen kunnen deels opgevangen worden door renteresultaten van € 2,1 miljoen (veroorzaakt door: een wijziging in de financiering tegen 5% in plaats van tegen 6 % en het niet activeren van de rentelast over 2009), waardoor een aanvullend krediet van € 4,5 miljoen benodigd is.

In Raakspoort moet nieuw meubilair komen wat aansluit bij de nieuwe manier van werken. Het flexwerken wordt in beide panden ingevoerd. Voorwaarde hiervoor is dat het meubilair snel en goed verstelbaar is en het moet intensief gebruikt kunnen worden. Bij het oude meubilair kan dat niet. De kosten voor het meubilair en de overige losse inrichting bedragen voor Raakspoort €1.150.000,- .

5. Kanttekeningen

De geplande fietsenstalling op de Raaks gaat niet door. Voor in gebruik name van Raakspoort is een passende (tijdelijke) oplossing voor handen. Hier wordt op dit moment aan gewerkt. De gemeenteraad wordt hierover zsm op de hoogte gesteld. De verwarming van beide panden wordt door middel van een warmte- koude installatie in de Raaks geregeld. Voor de kosten van de uitvoering is een stelpost opgenomen van € 500.000,- Ivm de volle ondergrond in de Raaks (groutankers, kabels, leidingen, riolering, oude tramrails etc.) en de onbekendheid met de bodemgesteldheid op 150m diepte zou dit bedrag hoger uit kunnen vallen. Dit werk is naar verwachting eerste kwartaal 2011 gereed).

De samenwerking met de ontwikkelaar Fortress vraagt veel aandacht. Fortress heeft de bouwaanvraag inmiddels ingediend.

Risico's

- Geen fietsenstalling op de Raaks betekent een extra druk op de openbare ruimte in het gebied. Dit is niet gewenst. Er wordt gewerkt aan een oplossing hiervoor. De raad wordt zsm op de hoogte gesteld.
- De aanleg van de WKO kan meerkosten opleveren ivm onbekendheid bodemgesteldheid op 150m diepte en de overvolle ondergrond.
- Late start van de digitalisering van de bestaande werkarchieven vergroot de kans dat niet alle dossiers tijdig zijn gescand waardoor de uitvoering van het werk in de Raakspoort straks moeilijker gaat verlopen.

6. Dekking van de kapitaalslasten en exploitatie

6.1. De dekking van de kapitaalslasten

De investering in de gemeentelijke huisvesting Zijlpoort en Raakspoort van € 78,4 miljoen leidt tot een maximale jaarlijkse kapitaalslast van € 6,3 miljoen. Deze kosten worden gedekt door:

• Vrijvallende huur Westergracht	€ 1,4 miljoen
• Vrijvallende kapitaalslasten (verkochte panden)	€ 1,2 miljoen
• Verkoopopbrengst panden	€ 0,8 miljoen
• Besparing door duurzaamheidsmaatregelen	€ 0,2 miljoen
• Lagere personeels- en exploitatielasten	€ 1,1 miljoen
• <u>Kapitaalslasten</u>	<u>€ 1,6 miljoen</u>
Totaal dekking	<u>€ 6,3 miljoen</u>

Bij de aanvraag van het krediet (RB 14/2007) is rekening gehouden met een dekking van de investering door verkoop van een de panden; Zijlsingel, Koningstein, Brinkmann en Klein Heiligland. De boekwinst werd bij verkoop per 31-12-2012 toen op € 12 miljoen geschat (geschatte marktwaarde minus boekwaarde), hiervan werd 75% zijnde € 8 miljoen als dekking meegenomen. Door de huidige economische omstandigheden is de vraag of deze dekking nog reëel is. De markt is dermate onzeker dat er geen betrouwbare taxaties gemaakt kunnen worden. De afdeling vastgoed schat de maximale bijdrage op dit moment op circa € 6,5 miljoen, waardoor de dekking van de kapitaalslasten met € 150.000 afneemt. Bij eventuele latere verkoop van de panden, wordt de gemeente tijdelijke geconfronteerd met dubbele kapitaalslasten, welke later weer geheel of gedeeltelijk gecompenseerd kunnen worden uit de hogere boekwinst. Verkoop van de panden zal aan de raad (protocol actieve informatieplicht) worden voorgelegd. Het moment waarop is afhankelijk van de ontwikkeling op de markt.

6.2 Exploitatie

In het raadsbesluit (14/2007) zijn de kosten van exploitatie (exclusief kapitaalstlasten) geraamd op ruim € 1,7 miljoen (inclusief € 375.000 huuropbrengsten). Later zijn hier de besparingen ten gevolge van de investeringen in duurzaamheidsmaatregelen (€ 1,9 miljoen) ter grootte van € 150.000 van afgegaan. De exploitatie kosten voor de huidige locaties bedragen circa € 1,8 miljoen. De beschikbare budgetten lijken afdoende op de geprognosticeerde exploitatiekosten te dekken. Eerste calculaties van externe adviseurs geven aan dat gekozen bouwconstructie en de duurzaamheidsmaatregelen leiden tot een relatief goedkoop gebouw wat betreft beheer- en onderhoudskosten. De ramingen passen dan ook binnen de beschikbare en geraamde exploitatiebudgetten.

7. Uitvoering

De uitvoering met betrekking tot de Raakspoort loopt conform planning. Het casco zal worden opgeleverd eerste kwartaal 2011. Vervolgens worden de inbouwpakketten geïnstalleerd. De verhuizing van de ambtenaren staat gepland voor augustus 2011.

De planning met betrekking tot de Zijlpoort is nog steeds dat de oplevering en ingebruikname in 2013 gaat plaatsvinden. Met ontwikkelaar Fortress zijn hierover nieuwe contractuele afspraken gemaakt.

8. Bijlagen

Geen

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Het college stelt de raad voor:

1. Het gevraagde krediet van € 4.500.000 beschikbaar te stellen voor de Nieuwe Huisvesting
2. Het gevraagde krediet van € 1.150.000,- beschikbaar te stellen voor het meubilair in de nieuwe huisvesting
3. De kosten van het besluit voor de huisvesting bedragen € 4.500.000,-. Het krediet is geraamd als investeringspost 25.08 Concernhuisvesting € 4.500.000.
4. De kosten van het besluit voor het meubilair bedragen €1.150.000,-. Het krediet is geraamd als investeringspost MS. 93 Concernhuisvesting meubilair 1^e fase € 1.150.000.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter