

Retouradres : Cluster Middel, Postbus 78, 2600 ME Delft

PvdA Delft  
t.a.v. dhr. E.C. Damen  
Anthonij Duijckstraat 2  
2613 GZ Delft

VERZONDEN 11 FEB. 2008

Datum  
31-01-2008  
Ons kenmerk  
335908

Uw brief van  
10-01-2008  
Uw kenmerk  
251-20359102

Bijlage

Onderwerp  
Schriftelijke vragen

Geachte heer Damen,

Op 10 januari 2008 heeft u schriftelijke vragen ingediend naar aanleiding van stuk 251-20359102, Voorstel inzake aanvullende kredietaanvraag en begrotingswijziging BVG Delft en vaststelling van de 130<sup>e</sup> wijziging van de gemeentebegroting voor het dienstjaar 2007.  
Bij deze beantwoorden wij uw vragen als volgt.

1. *Wij verzoeken u ten aanzien van de overschrijding van het beschikbare budget voor de huisvesting van het CWI en de sociale dienst de volgende zaken inzichtelijk maken:*
  - *Een specificatie op elementenniveau van de kosten die hebben geleid tot een verhoging van de kosten voor de inrichting van de Rode Haan.*
  - *De afwijkingen van deze kosten ten opzichte van de oorspronkelijk begroting op basis waarvan het besluit is genomen in 2006.*
  - *Een argumentatie voor de noodzakelijkheid van deze afwijkingen*

Het benodigde budget voor het inbouwpakket was in 2006 geschat op basis van kengetallen voor standaard kantoren, de overige kosten waren geraamd op basis van ervaringscijfers. In het raadsvoorstel van juni 2006 was voor de inrichting het volgende budget geraamd:

Aanpassingen casco	€ 55.000
Kosten inbouwpakket	€ 2.100.000
ICT aanpassingen	€ 690.000
Eenmalige verhuizing gemeente	€ 95.200
Totaal	€ 2.940.200

Om budgettaire redenen is een taakstellende bezuiniging ad € 440.000 op het inbouwpakket opgenomen.

Voor het inbouwpakket en aanpassingen casco is dan € 1.715.000,- beschikbaar voor de inrichting van 5840 m<sup>2</sup> vrij verhuurbaar oppervlakte (exclusief het gedeelte dat uitsluitend voor het CWI is bestemd).

## Afwijkingen

Het is onrealistisch gebleken om op het door kengetallen bepaalde normbedrag voor een standaard kantoor nog eens ruim 20% te willen bezuinigen. De taakstelling van € 440.000 is dus niet gerealiseerd.

Daarnaast zijn, in aanvulling op bovenstaande budgettraming, de volgende aanvullende investeringen gedaan:

- Er zijn extra uitgaven voor projectleiding gedaan omdat het een ingewikkeld traject was om met een externe partner een gebouw te realiseren dat niet een standaard kantoorgebouw is. Gezien de uitzonderlijkheid van dit soort trajecten hadden we hiervoor onvoldoende capaciteit in huis.
- Ten behoeve van het voortraject zijn extra kosten gemaakt voor het gezamenlijk met het CWI en UWV ontwikkelen van het functioneel en ruimtelijke pakket van eisen op basis waarvan het inbouwpakket, met name voor de Beursvloer, kon worden gerealiseerd. Hiervoor is onder meer een architect ingeschakeld. Voor dit soort gespecialiseerd werk hebben we geen capaciteit in huis.
- Voor beveiligingsvoorzieningen zijn meer investeringen dan gemiddeld gedaan (zoals toegangscontrole, camera's en paniekknoppen) gezien het specifieke publieke karakter van dit organisatie-onderdeel.
- Aan de klantenentree zijn extra aanpassingen verricht omdat het Werkplein op de 4<sup>e</sup> kantoorlaag is gehuisvest. Er is een extra balie met alle bijbehorende voorzieningen nodig op de begane grond.
- Ten behoeve van de bescherming van de privacy van de klanten en het werkklimaat van de medewerkers zijn extra akoestische voorzieningen aangebracht.
- Op de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> kantoorlaag zijn archiefstellingen aangebracht inclusief het verzwaren van de vloer. Dit zijn specifieke voorzieningen die bij dit werkproces horen, waarin kengetallen voor standaard kantoren niet voorzien en die ook niet in de bouw van dit kantoor waren voorzien. De bestemming was toen immers nog niet bekend.
- De specifieke inrichting van de Beursvloer is duurder dan de inrichting van een standaard kantoor.

Onderverdeeld in kosten betekent dit:

Niet gerealiseerde bezuinigingstaakstelling	€ 440.000,-
Projectleiding	€ 230.000,-
Advies en begeleidingskosten voortraject	€ 190.000,-
Inrichten archiefruimte (incl. verzwaren vloer)	€ 140.000,-
Beveiligingsvoorzieningen	€ 275.000,-
Aanpassingen entree	€ 150.000,-
Akoestische voorzieningen	€ 185.000,-
Specifieke inrichting Beursvloer	€ 190.000,-
Totaal:	€ 1.800.000,-

2. *Ten aanzien van de veranderde inrichting van de Rode Haan en de financiële consequenties die daaraan zijn verbonden verzoeken wij u het volgende inzichtelijk te maken:*
  - *Hoeveel vierkante meter hebben beide diensten moeten inleveren om te komen tot het huidige voorstel?*
  - *Kunt u een onderbouwd inzicht geven in de te verwachten extra opbrengsten door het inkrimpen van de vloeroppervlakte voor het CWI en de sociale dienst en de daardoor ontstane verhuurbare oppervlak?*
  - *Kunt u in de tijd uitzetten hoe en wanneer deze verwachte opbrengsten het tekort van 1,8 miljoen euro in een positief overschot omzet? Met inachtneming van extra rentelasten etc.*

Het beperken van de afname m2 is alleen van toepassing op het door het vakteam WIZ gehuurde gedeelte. Dit betreft in totaal 764 m2 VVO. Het CWI heeft geen m2 ingeleverd.

Voor de gebruiker levert het inkrimpen van het vloeroppervlakte een besparing op de jaarlijkse huurkosten op van ongeveer € 84.250,00 per jaar (prijsspeil 2007).

De noodzakelijke aanvullende investeringen worden uit bestaande middelen gedekt middels bovengenoemde besparing van de huurlasten en besparing op facilitaire exploitatie-kosten en de huisvesting van andere organisatieonderdelen die extra werkplekken behoeven. Er is dus geen sprake van een tekort. Het op deze wijze beschikbaar gekomen exploitatiebudget dekt de afschrijvingen op het inbouwpakket. Op het moment dat het inbouwpakket volledig is afgeschreven na ca. 10 jaar valt het exploitatiebudget vrij. Dan zal echter opnieuw geïnvesteerd moeten worden in het inbouwpakket om de huisvesting functioneel bij de tijd te houden. Alleen als het aantal m2 krimpt, valt er op termijn budget vrij.

3. *Is er sprake geweest van een extra tegemoetkoming (in welke vorm dan ook) aan het CWI om deze organisatie te bewegen om te verhuizen naar de Rode Haan? Zo ja, kunt u dan aangeven waaruit deze tegemoetkoming heeft bestaan en welke kosten hier voor de gemeente aan waren verbonden?*

In de raadsstukken bij de besluitvorming omtrent het investeringsniveau is aangegeven, dat de gemeente alleen een eenmalige bijdrage in de verhuiskosten aan het CWI betaalt van € 25.000.

4. *Hoe kijkt het college aan tegen het oplopen van de inrichtingskosten voor de Rode Haan met 1,8 miljoen euro in relatie tot het uitgangspunt van het toentertijd genomen besluit rondom de Rode Haan dat de kosten van de ingebruikneming van de Rode Haan werden gedekt uit de te verwachten opbrengsten van de verkoop van Hooikade 13?*

In het raadsvoorstel van juni 2006 zijn de kosten van ingebruikneming van de Rode Haan mede gedekt door de te verwachten opbrengsten van Hooikade 30 en 13. De verwachte boekwinst<sup>1</sup> op deze panden is ingezet voor het afdekken van de onrendabele top van het casco van het kantoorgebouw De Rode Haan hetgeen heeft geleid tot een lager huurbedrag. Dit staat los van het oplopen van de inrichtingskosten en de dekking daarvan.

5. *De omstandigheden waaronder Hooikade 13 zou worden verkocht ten behoeve van Bacinol II zijn gewijzigd. Wij willen het college vragen op de volgende zaken te reageren:*
- *Is de verwachte opbrengst van Hooikade 13 voldoende om de beoogde financiering van De Rode Haan rond te krijgen?*
  - *Recentelijk is bekend geworden dat BacinolEXPO, een wezenlijk onderdeel van Bacinol, wordt opgeheven. Wat heeft dit voor gevolgen voor het concept Bacinol?*
  - *Is het concept Bacinol in de huidige vorm nog steeds voldoende sterk om een belangrijk pand zoals Hooikade 13 hiervoor te verkopen?*
  - *Het gebruik van Hooikade 13 kent een aantal beperkingen zoals de beperkte parkeermogelijkheden. Wat voor effect heeft dit op de verkoop en de verwachte opbrengst?*

Het complex Hooikade 13 is op 13 januari 2006 getaxeerd. Uiteraard zijn de beperkingen met betrekking tot het gebruik van Hooikade 13 meegenomen in de taxatie. De getaxeerde waarde ligt op het niveau waarmee is gerekend als de te verwachten opbrengst bij onderhandse verkoop en zoals verwerkt in het besluit rond de dekking van de stichtingskosten Rode Haan. Wij gaan er vanuit dat het pand Hooikade 13 voor een bedrag rondom de getaxeerde (marktconforme) waarde wordt verkocht.

Direct nadat stichting BacinolExpo bekendmaakte, dat zij hun activiteiten in 2008 stopzetten, heeft een aantal organisaties het initiatief genomen om gezamenlijk na te denken over een manier om de expositiefunctie toch voort te zetten in Bacinol. De initiatiefnemers behoren tot de organisaties TechniekOntmoetingsPunt, Vereniging Bacinol en Stichting Kunstdoelen Delft. Deze organisaties gaan samen met de gemeente werken om een programma te realiseren in de expositieruimte in 2008 volgens de doelstellingen die altijd golden voor BacinolExpo. Daarnaast ontwikkelen ze een plan voor de langere termijn, waarbij meerdere partijen gevraagd zullen worden mee te denken, dan wel te participeren. Uitgangspunt vormt nog altijd het bieden van een podium voor de creatieve industrie en vooral het opzoeken van verbindingen tussen verschillende disciplines: kunst, techniek, vormgeving, design of , breder gesteld, de creatieve industrie. Vereniging Bacinol zal in 2008 de ruimte gaan huren ten behoeve van dit initiatief. De programmering wordt gezamenlijk gedaan.

---

<sup>1</sup> Opbrengst minus boekwaarde

Datum  
31-01-2008

Ons inziens is dit concept zeker sterk genoeg om dit voort te willen zetten. Voor zover bekend willen veel van hen doorgaan in het nieuwe pand. Op dit moment loopt er intern een enquête om te inventariseren wie daadwerkelijk wel en niet meegaat. Uit het hierboven beschreven initiatief blijkt in ieder geval het enthousiasme over de gezamenlijke huisvesting en de daaruit voortkomende samenwerking. Een definitief pand kan de samenwerking alleen maar ten goede komen.

Hoogachtend.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Delft,



, burgemeester  
**R. Vuijk i.b.**  
, secretaris  
drs. T.W. Andriessen i.s.