

Leden van de gemeenteraad van Tilburg

Datum
4 februari 2014

Ons kenmerk

Onderwerp
Conclusie B&W rapportage Fakton

Uw kenmerk

E-mail

Doorkiesnummer
013 5429952

Postadres

Postbus 90155
5000 LH Tilburg

Fax
013 542 93 96

Bezoekadres
Stadhuisplein 130

Geacht raadslid,

Op 27 januari 2014 heeft u het rapport van Fakton en de eerste voorlopige bevindingen van het college ontvangen. Naar aanleiding van het Fakton rapport berichten wij u als volgt:

Als we de gemeentelijke huisvesting goed beschouwen zijn er in feite vier onderscheidende opties:

1. Sale en leaseback opties in diverse varianten. Deze zijn € 28 - 41 miljoen over de looptijd van 40 jaar gerekend duurder dan het gemeentelijke voorkeursscenario en vallen wat het college betreft daarom af.
2. Combinatie van SK2 en VGZ. Dit is de voorkeursvariant van de heren Schep en Landmeter. Door de, door Fakton gesignaleerde, dubbelstelling doen de berekende grote financiële voordelen zich niet voor. Deze variant is volgens Fakton uiteindelijk duurder dan het gemeentelijk voorkeursscenario en zorgt bovendien voor een dislocatie in de gemeentelijke huisvesting. Deze variant valt daarom wat het college betreft af.
3. Combinatie van SK1 en VGZ. Dit resulteert in een leegstaand kantoorgebouw van 18.000 m2 op het Koningsplein, niet gelegen aan een IC station of snelweg met een leeftijd van 20 jaar oud. Het college acht de kans op structurele leegstand op die plaats groot. Wij vinden dat op die plek zeer ongewenst. Daarnaast biedt dit scenario te weinig meters en zorgt het eveneens voor een dislocatie in de gemeentelijke huisvesting. Ook dit scenario valt daarom voor het College af.
4. Combinatie van SK1 en SK2. Dit is het voorkeursscenario van de gemeente. Dit scenario is in de analyse van Fakton beoordeeld als reëel, maar wel met optimaliseringsmogelijkheden. Deze optimaliseringsmogelijkheden bestaan uit een verlaging van de risicovoorziening als gevolg van het steeds verder komen in het proces, alsmede uit optimalisaties van het programma van eisen. Dit, door uw raad bijna unaniem gekozen, scenario zou volgens Fakton nog versoepeld kunnen worden als wij bereid zijn het vastgestelde programma van eisen ter discussie te stellen. Dit werken wij in de ontwerpfase uit en zullen dit dan aan uw raad voorleggen.

Voor ons als college blijft het uitgangspunt het vermijden van onnodige kosten en een zo doelmatig mogelijk scenario. Wat het college betreft voldoet het reeds gekozen scenario.

Wel zien we aanleiding om ons programma van eisen en bijbehorende kostenramingen kritisch te blijven monitoren.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zullen u vóór de zomer een voorstel voorleggen, zodat u een definitief besluit kunt nemen.

Met vriendelijke groet,

Namens het College van Burgemeester en Wethouders

Joost Möller

Bijlage: overige opmerkingen bij bevindingen Rapport Fakton

COLLEGE

Bijlage: Overige opmerkingen college bij bevindingen Rapport Fakton

Reactie college op bevindingen Fakton

Het financieel meest aantrekkelijk scenario volgens Fakton betreft renovatie SK1 en de aankoop en upgradage van het VGZ-gebouw. Dit scenario is investeringstechnisch € 4 mln duurder. Echter over een looptijd van 40 jaar is dit scenario exploitatietechnisch € 10,9 mln goedkoper dan het gemeentelijk voorkeursscenario. In dit scenario komt de gemeente echter 1.280 m² kantoorruimte tekort. Als we deze oppervlakte bij zouden moeten huren, betekent dit naar schatting een extra kostenpost van € 5 mln (gerekend over de looptijd van 40 jaar). Hiernaast zou de Omgevingsdienst vanuit het VGZ-gebouw weer moeten verhuizen naar een andere locatie.

In de rapportage van Fakton valt ons verder op dat de verwervingskosten van VGZ door Fakton veel gunstiger worden ingeschat dan een eerdere aanbidding die we van VGZ hebben gekregen.

Reactie op alternatieve scenario's Landmeter en Schep

Het college heeft met positief kritische houding kennisgenomen van de analyses van de heren van Landmeter en Schep en heeft deze goed laten onderzoeken door Fakton. Door dit tegengeluid is het college zich nog sterker dan voorheen bewust van de kansen en risico's binnen het project. De kritische analyses van de heren Landmeter en Schep hebben bijgedragen aan het nog scherper bewustzijn ten aanzien van strakke sturing en monitoring van investerings- en exploitatielasten van de gemeentelijke huisvesting.

De second opinion van Fakton geeft ons als college echter het vertrouwen dat we tot nu toe samen met uw raad een zorgvuldig en evenwichtig besluitvormingsproces hebben doorlopen. We zien als college dan ook geen aanleiding om het voorkeursscenario nu te heroverwegen. Wel zien we aanleiding om ons programma van eisen en bijbehorende kostenramingen kritisch te blijven monitoren. De duurzaamheidsambitie staat naar ons oordeel niet ter discussie. Deze houden we, conform eerdere afspraken met uw raad onverminderd op BREEAM Excellent. De hoge duurzaamheidsambitie past bij de Europese richtlijn energieprestatie gebouwen. Vanaf 2018 dienen nieuwbouwprojecten van overheidsgebouwen energieneutraal te zijn.

Het college van burgemeester en wethouders houdt, zoals gezegd, vast aan het door de gemeenteraad gekozen voorkeursscenario. Andere scenario's bevatten meer risico's en/of doorslaggevende nadelen:

- Huisvesting in SK1 en VGZ betekent een substantiële opsplitsing voor de organisatie en verlies van efficiency. We kiezen dus voor huisvesting in twee gebouwen dicht bij elkaar.
- Verhuizing naar het VGZ-gebouw betekent dat de stadswinkel hiernaartoe wordt verplaatst. Dit betekent fors minder bezoek aan de binnenstad (nu ongeveer 125.000 bezoekers per jaar aan de stadswinkel).
- Verhuizing naar VGZ betekent ook 800 ambtelijke medewerkers minder in het kernwinkelgebied dus minder economisch verkeer in het centrum. Dit vinden wij onwenselijk, mede met het oog op de ontwikkeling van het kernwinkelgebied.
- De Vereniging van Eigenaren Binnenstad heeft zich uitgesproken voor huisvesting van de gemeentelijke organisatie in SK1 en SK2 met name vanwege het economisch verkeer dat vestiging in het kernwinkelgebied met zich meebrengt.
- Stedenbouwkundige inpassing van uitbreiding Haestrecht is zeer complex. We hebben immers net besloten dat er geen vervangende nieuwbouw op de locatie van het huidige Tilburion gaat komen.