

# Gemeente Den Haag

rv 39

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

DSO/2010.0470

RIS 170643\_100413

## 3<sup>e</sup> GEWIJZIGD VOORSTEL

### **Voorstel van het college tot wijziging van het raadsvoorstel Financiering aankoop Koningin Julianaplein.**

#### **1. Inleiding**

Binnen het project Den Haag Nieuw Centraal wordt het deelplan voor het Koningin Julianaplein ontwikkeld. Mede als gevolg van de kredietcrisis is de ontwikkelaar waarmee de gemeente een samenwerkingsovereenkomst gesloten heeft niet in staat tot realisatie over te gaan. De gemeente hecht grote waarde aan de realisatie van het beeldbepalende gebouw van Rem Koolhaas, waarvoor reeds de bouwvergunning is aangevraagd. De voormalige ontwikkelaar is dan ook de kans geboden om binnen een beperkte periode een overnamekandidaat te vinden die wel tot realisatie over wil gaan. De CV KJ heeft Eurocommerce bereid gevonden om de ontwikkeling over te nemen en nog in 2010 tot realisatie over te gaan. Zij heeft hierbij wel als voorwaarde gesteld dat de gemeente Den Haag zich als achtervang opstelt voor afname van 12.500 m<sup>2</sup> VVO kantoor in het gebouw. Concreet betekent dit dat binnen een jaar na start van de bouw Eurocommerce de mogelijkheid heeft om nakoming van afname van de gemeente Den Haag te eisen indien Eurocommerce er niet in is geslaagd de betreffende kantoor m<sup>2</sup>'s aan externe partijen te verhuren. Deze kans bestaat indien de kantorenmarkt de komende 1,5 jaar niet aantrekt. Mocht de markt wel aantrekken dan kunnen zich voor Eurocommerce lucratievere afname kandidaten aandienen, zeker gezien het feit dat het gebouw dan dankzij de gemeentelijke achtervang reeds in aanbouw is. Wel is het zo dat als Eurocommerce de afname optie uitoefent de gemeente Den Haag hier invulling aan moet geven. Als de gemeente Den Haag gevraagd wordt tot afname over te gaan wordt het kantoordeel door DSO aangekocht. Mocht DSO geen partij kunnen vinden die de m<sup>2</sup>'s wil kopen of huren dan worden de m<sup>2</sup>'s aan het IDC doorverhuurd t.b.v. de huisvesting van diverse gemeentelijke onderdelen die thans buiten het stadhuis zijn gehuisvest. De huurprijs die IDC daarvoor betaalt is vergelijkbaar met de kale huisvestingslasten van de panden die dan worden afgestoten, namelijk €166 m<sup>2</sup> VVO. In het voorliggende besluit is dekking geregeld voor deze laatste optie ter hoogte van de maximaal benodigde bedragen. Mocht de gemeente dus over moeten gaan tot afname van de m<sup>2</sup>'s dan is het bijbehorende risico hiermee afgedekt. In verband met de door de gemeente Den Haag gewenste voortgang in de realisatie van het project en de voorwaarde aan de VROM versnellingssubsidie (start realisatie voor 1 juli 2010), is met Eurocommerce overeengekomen dat uiterlijk ~~4 maart 2010~~ 22 april 2010 de gemeente Den Haag kenbaar maakt of zij met deze voorwaarde instemt. Het college is voornemens om aan deze voorwaarde gehoor te geven en heeft 12 februari 2010 een concept-besluit genomen om de gevraagde m<sup>2</sup>'s aan te kopen.

#### **2. Het Maatschappelijke belang**

Het project Den Haag Nieuw Centraal heeft als een van de hoofddoelen de uitstraling en beleving van een van de belangrijkste plekken van Den Haag te verbeteren. Het OMA-gebouw speelt hierbij een belangrijke rol als nieuwe voorkant van het Centraal Station. Een gelijktijdige realisatie van dit project tezamen met New Babylon en de nieuwe stationshal zorgt dat dit gebied in 2014 "af" is. Hierdoor wordt de overlast voor de gebruikers en bezoekers van het gebied niet eindeloos gerekt en kan het gebied na oplevering van de bouwplannen zelfstandig functioneren. Indien de gemeente negatief besluit ten aanzien van de aankoop van het kantoor, zal de realisatie van het KJ-gebouw hoogstwaarschijnlijk niet doorgaan. Voor de relatie met de nieuwbouw van station CS (gereed 2013) en de nieuwbouw van New Babylon (gereed 2013) betekent dit onder andere dat:

- Reizigers en bezoekers het station en de omgeving voor een veel langere periode als onaf en rommelig zullen ervaren;
- ondernemers zullen aarzelen om winkels in New Babylon te openen;
- de oplevering en inrichting van het verbindende openbare gebied niet optimaal op elkaar kan worden afgestemd;
- de gemeente de kans mist om een architectonisch icoon met wereldfaam aan de stad toe te voegen.

Hieruit blijkt dat het effect van de realisatie van het KJ-gebouw verder strekt dan de ontwikkeling op zich. Het hele centrum en de stad kunnen profiteren van de economische impuls die hierdoor ontstaat en deze zal een positieve invloed hebben op de lokale en regionale werkgelegenheid. De aankoop van een deel van het kantoorvolume door de gemeente betekent dat de ontwikkeling het noodzakelijke zetje krijgt.

Juist in een periode van economische neergang zal de realisatie van het OMA-gebouw Den Haag op de kaart zetten. Tenslotte is de ontwikkeling van het Koningin Julianaplein een belangrijk scharnierpunt in de totale ontwikkeling van Den Haag Nieuw Centrum welke de ontwikkelingen van het Beatrixkwartier tot aan de Grote Markt omvat. Deze ontwikkelingen bevinden zich momenteel in de laatste die in het kader van Den Haag culturele hoofdstad van Europa in 2018 afgerond moet zijn. Het niet tijdig realiseren van “de (openbaar vervoer) entree naar de stad” heeft een negatieve uitstraling op dit streven.

## 2. Financiën

Om tot succesvolle overname van het plan te komen heeft Eurocommerce als voorwaarde gesteld dat de gemeente Den Haag een actieve rol in het project vervult. Concreet betekent dit dat de gemeente zich als achtervang opstelt voor afname van 12.500 m<sup>2</sup> VVO kantoor in het gebouw. Binnen een jaar na start bouw heeft Eurocommerce de mogelijkheid om nakoming van afname van de gemeente Den Haag te eisen indien Eurocommerce er niet in is geslaagd de betreffende kantoor m<sup>2</sup>'s aan externe partijen te verhuren. Deze kans bestaat indien de kantorenmarkt de komende 1,5 jaar niet aantrekt. Mocht de markt wel aantrekken dan kunnen zich voor Eurocommerce lucratievere afname kandidaten aandienen, zeker gezien het feit dat het gebouw dan reeds in aanbouw is. Wel is het zo dat als Eurocommerce de afname optie uitoefent de gemeente Den Haag hier invulling aan moet geven. Als de gemeente Den Haag gevraagd wordt tot afname over te gaan wordt het kantoordeel door DSO aangekocht. Mocht DSO geen afname kandidaat kunnen vinden dan worden de m<sup>2</sup>'s aan het IDC doorverhuurd t.b.v. de huisvesting van diverse gemeentelijke onderdelen die thans buiten het stadhuis zijn gehuisvest. De huurprijs die IDC daarvoor betaalt is vergelijkbaar met de kale huisvestingslasten van de panden die dan worden afgestoten, namelijk €166 m<sup>2</sup> VVO. Op basis van deze maximale variant is de financieringsconstructie opgezet.

Het college heeft het concept-besluit genomen om met deze achtervangconstructie in te stemmen.

De aankoop van de kantoor m<sup>2</sup>'s wordt gefinancierd door middel van een Vastgoedexploitatie (VEX) bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Omdat de huurprijs die aan het IDC wordt berekend gelijk is aan de huur die voor de af te stoten panden wordt gerekend, heeft de aankoop geen effect op de gemiddelde huisvestingskosten die IDC doorberekend aan de Diensten. Door de aankoop te financieren vanuit een VEX mogen de kosten en opbrengsten over de gehele looptijd wel verrekend worden. De VEX biedt namelijk de mogelijkheid om bedrijfseconomische ('life cycle') principes te verdisconteren wat bij de gebruikelijke gemeentelijke systematiek niet mogelijk is. Concreet betekent dit dat in het begin van de exploitatieperiode de huuroopbrengsten lager zijn dan de rente en afschrijving. De huuroopbrengsten zullen echter elk jaar toenemen, terwijl door de jaarlijkse afschrijving de werkelijke vaste lasten elk jaar lager zullen zijn. **Tevens kan bij het hanteren van de bedrijfseconomische principes gerekend worden met afschrijvingspercentages lager dan 100%. Bij vervanging van installaties en inbouw na de afschrijvingsperiode zullen deze onderdelen niet geheel vervangen worden. Bijvoorbeeld het leidingwerk in de muren wordt gedurende de gehele looptijd van 40 jaar niet vervangen. De GAD ziet geen bezwaar in deze benadering. Het omslagpunt is na 15 jaar, hetgeen inhoudt dat de huurinkomsten na 15 jaar hoger zijn dan de werkelijke kosten. Na dit kantelmoment ontstaat derhalve een positieve cash-flow. Bij oprichting van de VEX KJ is het noodzakelijk dat er een eenmalige dotatie in de Reserve Vastgoedexploitatie wordt gedaan. Gedurende de looptijd van de VEX KJ, die gelijk is aan de looptijd van de lening, worden alle uitgaven en inkomsten ten behoeve van de financiering in de VEX KJ geboekt. Na beëindiging van de VEX KJ komt het alsdan ontstane positieve resultaat ten goede aan de Reserve Vastgoedexploitatie. Het omslagpunt is na 23 jaar, hetgeen inhoudt dat de huurinkomsten na 23 jaar hoger zijn dan de werkelijke kosten. Na dit kantelmoment ontstaat derhalve een positieve cash-flow. Bij oprichting van de VEX KJ is het noodzakelijk dat er een eenmalige dotatie in de Reserve Vastgoed-exploitatie wordt gedaan ter hoogte van €12.897.447. Deze dotatie wordt als volgt gedekt:**

- Reserve risico Leidschenveen	€2,7 mln.
- Reserve Volkshuisvestingsfonds	€3,1 mln.
- Bestemmingsreserve strategische aankopen structuurvisie	€2,7 mln.
- Reserve Grote Projecten / Knoop Moerwijk	€4,5 mln.

**Gedurende de looptijd van de VEX KJ, die gelijk is aan de looptijd van de lening, worden alle uitgaven en inkomsten ten behoeve van de financiering in de VEX KJ geboekt. Na 23 jaar ontstaat een inkomstenoverschot in de VEX-KJ en kan jaarlijks een deel van de initiële dotatie worden terugbetaald aan de RGB. Na beëindiging van de VEX KJ na 40 jaar is de gehele initiële dotatie in de RGB gestort. Naar de huidige inzichten is de onttrekking vanuit de genoemde reserves ten gunste van de RVE een verantwoorde ingreep. Kort na aanvang van de nieuwe raadsperiode zal er een totale herziening van de RGB plaatsvinden.**

Bij het aankoopmodel van de Vastgoedexploitatie resteert een tekort op het basisaankoopbedrag voor de kantoor m<sup>2</sup> ter hoogte van €3.385.027. Dit tekort kan voor €2.385.027 gedekt worden uit de Reserve grote projecten / Knoop Moerwijk. Voor de resterende €1.000.000 wordt dekking gevonden binnen de grondexploitatie Den Haag Nieuw Centraal uit de vrijkomende bijdrage aan de inrit Bezuidenhoutseweg. In de SOK met de CV KJ was vastgelegd dat voor de parkeergarage onder het Koningin Julianaplein een aparte inrit gerealiseerd zou worden. Hier zou de gemeente Den Haag een eenmalige bijdrage van €2.000.000 (lumpsum bedrag) voor betalen. Deze inrit is niet nodig voor het functioneren van de parkeergarage en Eurocommerce wil hem ook niet realiseren. De vrijkomende bijdrage wordt voor €1.000.000 aangewend ten behoeve van de aankoop van de m<sup>2</sup>'s in het KJ-gebouw. Het resterende bedrag ter hoogte van €1.000.000 wordt benut voor de onrendabele top op de exploitatie van de parkeergarage.

Naast de financiering van de aankoop van het casco kantoorgebouw moet een bedrag gereserveerd worden voor de afbouw en inrichting van het KJ-gebouw tot een turn-key oplevering. De kosten hiervoor zijn begroot op €9.960.987. ~~Dit bedrag wordt voor €4.564.973 gedekt uit vrijval van middelen uit de reserve grote projecten/Knoop Moerwijk en voor €5.396.014 uit vrijval uit een combinatie van de bestemmings-reserves 'ruimtelijke ordening', 'risico Leidschenveen' en 'reserve VHV'. Mocht de vrijval bij deze reserves zich niet of niet in voldoende mate voordoen dan wordt het nog benodigde bedrag uit de DSO-reserves vrijgespeeld die momenteel in onderzoek zijn bij BSD/Fin in het kader van het doelmatigheids-onderzoek-reserves.~~

**Dit bedrag wordt voor €4.900.000 gedekt uit de reserve Vaststellingsprogramma en voor €5.096.987 uit de bestemmingsreserve 'Ruimtelijke Ordening'.**

**De gemeentelijke accountantsdienst heeft de voorgestelde constructie getoetst en geconcludeerd dat "alle punten (uit de eerdere GAD rapportage) zijn afgedaan" (memo GAD d.d. 31 maart 2010).**

### 3. Planning

De planning voor de uitvoering voor het KJ-gebouw ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

Juni 2010	Start grondwerkzaamheden KJ Plein
December 2010	Start bouw ondergrondse parkeergarage
April 2011	Start bouw bovenbouw
Juni 2012	Start afbouw multifunctioneel gebouw Parkeergarage gereed
Juni 2013	Start realisatie winkels op het plein
Oktober 2013	Casco multifunctioneel gebouw gereed Start inrichten kantoren
December 2013	Winkelprogramma plein gereed
1 <sup>ste</sup> kwartaal 2014	Inhuizing gemeentelijke onderdelen

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het 3<sup>e</sup> gewijzigde voorstel van het college van 6 april 2010,

Besluit:

- I. in te stemmen met het dekken van het tekort op het basisaankoopbedrag voor de kantoor m<sup>2</sup> ter hoogte van €2.385.027 uit de Reserve grote projecten / Knoop Moerwijk;
- II. in te stemmen met een eenmalige investering ter hoogte van €9.960.987 (prijspeil 2010, excl. BTW) ten behoeve van afbouw en inrichting van het KJ-gebouw tot een turn-key oplevering. **Dit bedrag wordt voor €4.900.000 gedekt uit de reserve Vaststellingsprogramma en voor €5.096.987 uit de bestemmingsreserve 'Ruimtelijke Ordening';**
- III. ~~in te stemmen met dotatie ter hoogte van €13.238.026 aan de Reserve Vastgoedexploitatie ter dekking van de tijdelijke negatieve cash flow van de Vastgoedexploitatie KJ. Deze dotatie wordt vanuit de Reserve Grondbedrijf (RGB) gedaan. Bij het beëindigen van de VEX wordt de initiële dotatie teruggestort in de RGB;~~

- III.** in te stemmen met dotatie ter hoogte van €12.897.447 aan de Reserve Vastgoedexploitatie ter dekking van de tijdelijke negatieve cash flow van de Vastgoedexploitatie KJ. Deze dotatie wordt gedekt vanuit de Reserve risico Leidschenveen (€2,7 mln.), Reserve Volkshuisvestings-fonds (€3,1 mln.), Bestemmingsreserve strategische aankopen structuurvisie (€2,7 mln.) en de Reserve Grote Projecten / Knoop Moerwijk (€4,5 mln.) Vanaf jaar 24 van de looptijd van de VEX wordt jaarlijks een deel van de initiële dotatie teruggestort in de RGB; na de looptijd van de VEX van 40 jaar is de dotatie volledig teruggestort;
- IV. in te stemmen met de herbestemming vrijval inrit Bezuidenhoutseweg (€2.000.000) binnen de grondexploitatie Den Haag Nieuw Centraal: €1.000.000 wordt ingezet voor de onrendabele top op de exploitatie van de parkeergarage, en €1.000.000 ten behoeve van de verlaging van de aankoopprijs van de m<sup>2</sup>'s in het KJ-gebouw;
- V. in te stemmen met het ter beschikking stellen van de bijdrage van VROM, vanuit het versnellingsbudget 2<sup>e</sup> trance, ter hoogte van €1.333.550,- voor de dekking van het basisaankoopbedrag.
- ~~VI. in te stemmen met het voorbehoud ten aanzien van de besluiten I t/m V voor wat betreft de goedkeuring door de Raad in het begin van de nieuwe Raadsperiode ten aanzien van de VEX KJ en de herziene grondexploitatie DHNC~~
- VI.** in te stemmen met het niet volledig afschrijven van de installaties en inbouw in het KJ gebouw, te weten 70 % voor installaties en 80 % voor inbouw.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier.

De voorzitter.