

2 0 0 6

NOTULEN VERGADERING GEMEENTERAAD UTRECHT

1e vergadering – 12 januari 2006, middag

Openbare vergadering van de Gemeenteraad, gehouden op donderdag 12 januari 2006 te 14.00 uur.

Voorzitter, mevrouw mr. A.H. Brouwer-Korf.

Tegenwoordig zijn de leden: Aydemir, Berends, mevr. Den Besten, mevr. Van den Broek, Engbers, Giesberts, mevr. Göçmen, mevr. Hoitink, Van Holthe, Huijsman, Jansen, Kampers, Kok, mevr. Koolstra, mevr. Kuijf-Kurver, mevr. Leijenaar, mevr. Mos, mevr. Mossel, Nandlal, Oldenburg, Peetoom, mevr. Raadsveld, Rietkerk, mevr. Van Rooij, Schat, mevr. Schipper, mevr. Schuring, Schuurman, Sini, Spier, mevr. Spit, Taskan, mevr. Tijdeman, Van de Vecht, Vriezen, Weierink, mevr. Wiggy en mevr. Willemsen en Zijlstra.

Tevens zijn aanwezig: de wethouders Abrahamse, Van den Bergh, Gispen, Janssen, Van Kleef, Lenting en Spekman.

Griffier: drs. A.A.H. Smits, griffier.

Debat inzake het Programma van Eisen Stads Kantoor en de concept samenwerkingsovereenkomst met NS Vastgoed.

De heer **BERENDS** (Leefbaar Utrecht): Voorzitter! Midden jaren negentig werd er al gesproken over het bijeenbrengen van een hoop gemeentelijke diensten in één centraal stads kantoor. Nu, tien jaar later, komt de besluitvorming eindelijk in een belangrijk stadium.

Vandaag spreken wij ons uit over het programma van eisen van het stads kantoor. Als wij dat doen, kan daarmee een voorlopig ontwerp en een goede raming van de bouwkosten plaatsvinden. Vandaag spreken wij ons ook uit over de overeenkomst die met NS Vastgoed gesloten kan worden over het huren van het stads kantoor en daarmee ook over de plek waar het stads kantoor over pakweg zes jaar eindelijk gaat komen. Laat ik duidelijk zijn. Leefbaar Utrecht onderschrijft het aangescherpte programma van eisen -dat is helder- en vindt de uiteindelijke conceptovereenkomst met NS Vastgoed acceptabel. Wij zijn best tevreden met de plek van het stads kantoor in het Stationsgebied: tegen het Jaarbeursplein aan, met de entree vanuit het westen vrijwel voor het station en Hoog Catharijne en de loop naar de binnenstad. Wat ons betreft, mag het stads kantoor daar dan ook komen.

In de commissiebehandelingen van de laatste jaren hebben wij het vooral gehad over het aantal vierkante meters van het stads kantoor, het aantal fte's, de hoogte van de huisvestingskosten, de BTW, duurzaam bouwen etc. Het is eigenlijk niet meer gegaan over de volstrekt verouderde kantoren die wij nu in eigendom hebben of huren, de inefficiënte verspreiding van diensten over tientallen locaties of wat het zou kosten om al die gebouwen voor de komende 25 jaar weer goed uit te rusten op een niveau dat anders het nieuwe kantoor zou hebben. Wij hebben het ook niet meer gehad over de huidige onderhoudskosten, stookkosten, energiekosten enz. Het gaat er juist om dat van de oude inefficiënte situatie afscheid kan worden genomen, dat de werknemers ook de komende tientallen jaren (na het vertrek van de grijze golf; ook bij de ambtenaren) een goede

werkplek kan worden geboden en dat ervoor wordt gezorgd dat Utrecht niet voor verrassingen komt te staan met betrekking tot de huisvesting in de toekomst. Voor Leefbaar Utrecht staat buiten kijf dat er een stadskantoor kan komen.

Naar aanleiding van de discussie over hoe groot of klein het kantoor moet worden, zijn wij blij dat het totale aantal vierkante meters zo'n 54.500 is en dat pakweg twintig procent flexibel wordt ingevuld, omdat 5.400 vierkante meter maar voor pakweg tien jaar wordt gehuurd en de andere 5.400 vierkante meter direct doorverhuurd kan worden. Zo kunnen wij goed de krimp, centralisatie en groei van de organisatie in de komende jaren opvangen.

Leefbaar Utrecht is ook tevreden over het uitgangspunt dat straks per fte nog maar 0,85 werkplek beschikbaar is, in plaats van de huidige 1,10. Dat betekent dat wij ongeveer een kwart naar beneden gaan en een hoop geld, die nu eigenlijk over de balk wordt gegooid, bespaard wordt en geïnvesteerd kan worden in de kwaliteitsverbetering.

Leefbaar Utrecht is ook blij over het feit dat met het besluit om een centraal stadskantoor neer te zetten, eindelijk duidelijk wordt hoeveel geld in huisvesting wordt gestoken. De kosten van de huidige huisvesting kennen wij niet. De huidige boekhouding is dermate slecht dat wij een aantal externe bureaus nodig hebben gehad om redelijke richtbedragen te krijgen. Het leek er soms zelfs een beetje op alsof de boekhouding in het verleden expres per dienst verschillend was, zodat je als raad geen goede strategische besluiten kon nemen op concernniveau.

Leefbaar Utrecht heeft altijd vraagtekens gezet bij het huren van een stadskantoor, met name vanwege het feit dat de BTW tegenwoordig stevig meetelt in de kosten. Daarom stemmen wij ook van harte in met de voorgestelde huur/erfpachtovereenkomst met NS Vastgoed. Het nadeel van de BTW vervalt daardoor en er komt pakweg € 10 miljoen extra ter beschikking. Dat geld hebben wij nodig om het stadskantoor meer duurzaam en energiezuinig te maken dan mogelijk is bij een basisuitvoering. Dat onderschrijft

Leefbaar Utrecht. Op de plek aan de westkant van het station hoeft de gemeente zichzelf niet weg te stoppen achter de oudste kantoorbebouwing van Hoog Catharijne. Daar mag best een gebouw komen dat bijdraagt aan de westelijke ingang van het Stationsgebied en Hoog Catharijne, niet alleen omdat dat "smoelt", maar juist ook omdat het energiezuinig kan en duurzaam is. Daarmee moet het een voorbeeldfunctie hebben voor andere kantoorgebouwen in het gebied.

Ten slotte wil ik nogmaals zeggen dat wij tevreden zijn met het aangescherpte programma van eisen en het definitieve concept. Wij roepen de andere fracties op om de knoop door te hakken en het college groen licht te geven om het voorlopig ontwerp te laten maken.

Mevrouw **SPIT** (PvdA): Voorzitter! Mijn betoog zal in grote lijnen hetzelfde zijn als dat van de heer Berends van Leefbaar Utrecht. Daarom denk ik dat ik niet veel tijd nodig zal hebben. Wij hebben al vaker in de raad betoogd dat wij het een goed idee vinden om ambtenaren centraal te huisvesten. Niet voor niets zijn wij daar een aantal jaren geleden al mee akkoord gegaan. Zoiets biedt, meer dan nu, kansen voor een integrale samenwerking tussen diensten. Het kan voor burgers makkelijk zijn dat alle diensten van de gemeente zich in één pand bevinden. Bovendien kan er efficiencywinst geboekt worden. Wij hebben ons natuurlijk lange tijd afgevraagd of de locatie Stationsgebied wel

of niet mogelijk is. Wij zijn erg blij met het feit dat er nu een samenwerkingsovereenkomst voorligt met NS Vastgoed, ten gevolge waarvan de locatie Stationsgebied voor het gemeentelijk kantoorpand hoogstwaarschijnlijk ontwikkeld kan worden.

Gezien het programma van eisen, denken wij dat het een mooi gebouw kan worden; een toegankelijk gebouw; een gebouw dat aangepast is aan “de smaak van de democratie” - als ik het maar even in die termen mag gieten. Het zal makkelijk te vinden zijn voor de inwoners van deze stad en waarschijnlijk een mooie werkplek worden voor werknemers. Het lijkt mij dat er wel iets voor te zeggen valt om bovenop het station te kunnen werken. De conceptsamwerkingsovereenkomst hebben wij vlak voor en na de kerst in de commissievergadering behandeld. Tot onze vreugde is er goed onderhandeld in de tussenperiode. Vergeleken met wat toen voorlag, is een groot financieel voordeel behaald. Wij hebben het toen nog gehad over het willen behouden van de optie “koop”. Ook onze fractie heeft ervoor gepleit om die toch nog een keer in de onderhandeling in te brengen. Uiteindelijk is gebleken dat zoiets niet kan. Voor “koop” heb je nu eenmaal een verkoper en een koper nodig. Als er alleen een koper is en geen verkoper, kan iets dergelijks niet. Wij vinden de optie “huur” ook een goede, want daar zitten per definitie eveneens positieve kanten aan. Als je geen eigenaar bent van een pand, dan verlost je dat van een hoop zorgen. Kortom: de PvdA-fractie is erg blij met wat nu voorligt. Wij steunen de conceptovereenkomst en het aangepaste programma van eisen.

Mevrouw **SCHURING** (GroenLinks): Voorzitter! De fractie van GroenLinks is op zich voor het idee van het samenvoegen van de diensten in één kantoor. Wij zijn nooit tegen het principe van een stadskantoor geweest. Waar wij als fractie van GroenLinks altijd zorgen over hebben gehad en bezwaren tegen hebben gemaakt, is de financiële onderbouwing van het plan. De hamvraag is voor ons altijd geweest of het wel zo is dat nieuwbouw even duur is als het blijven zitten in de huidige panden. Wat ons betreft, was de discussie altijd daarop toegespitst. In maart, na de second opinion van bureau Infocus, was de GroenLinks-fractie nog uiterst sceptisch. Het achtste concept, dat in december is besproken, zag er ook niet goed uit. Ik ben het echter met de PvdA-fractie eens dat de laatste cijfers die ons gepresenteerd zijn (het laatste onderhandelingsresultaat), er een stuk beter uitzien. Als die inderdaad kloppen, dan moet ik tot de conclusie komen dat het nieuwe stadskantoor inderdaad even duur of goedkoper is als het blijven zitten in de huidige panden. Is de fractie van GroenLinks daarmee om? Misschien, ik houd het even spannend.

De zaak ziet er in financieel opzicht goed uit, maar wij hebben nog wel wat vragen. De financiële onderbouwing die wij gisteren per e-mail ontvingen, is lastig te vergelijken met die van bureau Infocus. Ik heb wat dat betreft de volgende concrete vraag. Als wij in de huidige panden blijven zitten, dan zijn de kosten op jaarbasis zo'n € 39 miljoen aan huur plus de bijkomende kosten. Wat ik niet uit de cijfers kan halen, is wat de jaarlijkse kosten, dus huur plus bijkomende kosten, zijn voor het nieuwe stadskantoor. Als die vergelijking gunstig uitkomt, ben ik inderdaad een stuk geruster. Ook in het contract met NS Vastgoed zien wij verbeteringen ten opzichte van het laatst gepresenteerde concept. De huurprijs is duidelijk voor meerdere jaren vastgelegd, met indexering. Wat dat betreft, weten wij als gemeente waar wij aan toe zijn. Wij zijn ook tevreden over de erfpachtregeling en de wijze waarop een en ander zo berekend is dat wij als gemeente

niet geconfronteerd worden met BTWkosten. Op zich vinden wij het als GroenLinks-fractie juist een goede zaak dat voor 25 jaar wordt gehuurd, want dan heb je zekerheid over de kosten gedurende een langere periode. Wat wij echter ook zien en waarover wij ons zorgen maken, is de prijs van deze zekerheid: de gemeente zal een aantal dingen van NS Vastgoed moeten accepteren. Een punt van zorg is dat de erfpachtovereenkomst, die bij de samenwerkingsovereenkomst hoort, pas eind 2006 gepresenteerd wordt. Wij zouden graag zien dat op dat punt een slag om de arm wordt gehouden, totdat wij weten dat het erfpachtcontract er goed uitziet.

Een ander groot punt van zorg is dat in de overeenkomst een inspanningsverplichting voor NS Vastgoed is opgenomen voor oplevering in 2011. Wij vinden dat eigenlijk te mager. Als de oplevering te laat is, dan heeft dat allerlei consequenties voor het functioneren van de diensten en de medewerkers -de huur is dan immers al opgezegd en je bent bezig met verhuisplannen-, maar vooral voor de publieksdiensten, want de burgers moeten weten waar ze aan toe zijn. Wij willen dat een aanscherping wordt opgenomen in de huur- of erfpachtovereenkomst of anderszins. Ik zal daarover een motie indienen.

Er zit nog een ander punt van zorg in het contract. NS Vastgoed maakt het voorlopig ontwerp en het kostenplaatje gaat naar een adviesbureau. Als dat adviesbureau zegt dat de zaak klopt maar dat het duurder uitkomt, moet de gemeente bijbetalen. Wij vinden dat daar een groot risico voor de gemeente aan kleeft. Wij vragen ons af of dat op de een of andere manier gedekt is en of er nog meer kosten zijn waar wij serieus rekening mee moeten houden. Dit waren onze zorgpunten. Wij luisteren belangstelling naar de antwoorden van het college. Op basis daarvan zullen wij onze mening bepalen.

De **VOORZITTER**: Dames en heren! Door mevrouw Schuring is de volgende motie ingediend:

“**Motie 4.**

Motie Opleverdatum Stads kantoor

De gemeenteraad van Utrecht bijeen op 12 januari 2006 ter behandeling van Programma van Eisen Stads kantoor en de concept samenwerkingsovereenkomst met NS Vastgoed Constatende dat:

- het doel van de overeenkomst is om als gemeente op 1 januari 2011 over een stadskantoor in het stationsgebied te beschikken
- dit doel niet als afspraak expliciet in de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd
- de nog af te sluiten erfpachtovereenkomst volgens het College zal regelen dat in geval van vertraging de lasten bij de veroorzaker worden gelegd
- de inrichting en in gebruikneming van het nieuwe stadskantoor een overgangperiode vergt die vooralsnog niet is benoemd en financieel niet vertaald
- de gemeente in 2010 gebonden is aan afspraken met huidige verhuurders over tijdige (lege) oplevering van panden die dan in gebruik zijn

Overwegende dat:

- in geval van vertraging er meer speelt dan financiële lasten maar, belangrijker, de continuïteit van het gemeentelijk werken en dienstverlening in gedrang kunnen komen
- Is van mening dat toegevoegd moet worden aan de samenwerkingsovereenkomst de afspraken:
- Doel van de overeenkomst, zijnde een stadskantoor voor de gemeente Utrecht vanaf 1

januari 2011

- Vertraging oplevering; in geval van een latere oplevering dan januari 2011 de NS zorgt (indien nodig) voor vervangende huisvesting en het vergoeden van de hiermee gemoeide verhuis- en inrichtingskosten

En verzoekt het College deze afspraken uit te werken in de af te sluiten huurovereenkomst of erfpachtovereenkomst.”

Deze motie is ondertekend door mevrouw Schuring.

De heer **ZIJLSTRA** (VVD): Voorzitter! Het stadskantoor is lang onderwerp van discussie geweest. Ik wil het college en met name de portefeuillehouder complimenteren met de enorme verbetering van de resultaten. De zaak is er absoluut een stuk beter op geworden.

Toch heeft de VVD-fractie twijfels over een aantal punten. Het eerste heeft betrekking op de looptijd van 25 jaar. De VVD-fractie zou het liefst gaan voor een koopoptie, met name vanwege het BTWprobleem. Dat probleem is op zich via een handige constructie met erfpacht opgelost. Wij vinden echter een looptijd van 25 jaar voor een huurcontract een beetje van de gekke. Het goede van huur is dat huur je flexibiliteit geeft. Daarin verschil ik van mening met mevrouw Schuring. Waarom zouden wij die flexibiliteit weggeven bij een marktconforme prijs (want daar hebben wij het gewoon over) en ons voor 25 jaar vastleggen? Je kunt je wel voor 25 jaar vastleggen, maar dan moet wat ons betreft de huurprijs een stukje lager kunnen uitvallen.

Mevrouw **SPIT** (PvdA): Je kunt natuurlijk heel zonnig beweren dat een huurperiode van 25 jaar te vast is en dat een kortere periode veel flexibeler is, maar het woord “flexibel” kun je ook vervangen door “onzeker”.

Mevrouw **SCHURING** (GroenLinks): Ik wilde eigenlijk dezelfde opmerking maken. Als het Stationsgebied een goede populaire locatie wordt, loop je het risico dat de verhuurder tussentijds een huurverhoging oplegt.

De heer **ZIJLSTRA** (VVD): Punt twee van mijn kritiek heeft daar betrekking op, voorzitter. Zojuist zijn de voordelen aangegeven van 25 jaar huren. Hebben wij goed gelezen dat de huurprijs niet vastligt? Hebben wij inderdaad met een duidelijk financieel kader te maken, met een vaste huurprijs, zodat wij weten wat het financiële plaatje is? Of is er toch sprake van een ontsnappingsmogelijkheid? Wij willen daarover graag een heldere verklaring van het college. Hebben wij te maken met onzekerheid, of gaat het vooral om het vastleggen voor langere tijd? Laat ik gewoon heel eerlijk zeggen dat het volgens mij voor iedere projectontwikkelaar een natte droom is om voor een dergelijke locatie een huurcontract voor 25 jaar te kunnen afsluiten. Daar zal geen ontwikkelaar nee tegen zeggen.

Een aantal sprekers heeft al wat gezegd over de oplevering in 2011, ook in relatie met de personele bezuinigingen. Volgens mij moeten die in 2010 rond zijn. Het kantoor komt dus in 2011, althans, dat hopen wij. Wij horen graag van het college wat de implicaties zijn op de voorgenomen personele bezuinigingen als er vertraging optreedt en het kantoor (a) laat, maar nog in 2011 wordt opgeleverd of (b) na 2011 wordt opgeleverd. In de commissievergadering is over het huurniveau gesproken. In het contract staat EUR

174,75 per vierkante meter. In een brief van NS Vastgoed wordt gesproken van EUR 173,00. Wij willen graag in de raadsvergadering de bevestiging hebben dat het inderdaad gaat om EUR 173,00 per vierkante meter. De gemeente mag tien procent onderverhuren, mochten er minder ambtenaren komen of als er om wat voor reden dan ook sprake is van een kleinere bezetting. Als wij meer gaan bezuinigen op het ambtelijk apparaat, dus minder ruimte nodig hebben, dan komen wij met ruimte te zitten waar wij niets mee kunnen. Ook daar heeft de VVD-fractie haar twijfels over. Ik hoor graag van het college hoe het daarmee denkt om te kunnen gaan.

Ik wil het college nogmaals complimenteren met de erfpachtconstructie. Wij gaan echter liever voor “koop”. Wij vinden wel dat op een inventieve manier het probleem met betrekking tot de BTW is opgelost. Wij willen graag de zaken die wij zojuist naar voren hebben gebracht, beantwoord zien. Hoe zit het met de vaste huurprijs, met de prijs die wij voor 25 jaar betalen? Hoe zit het met de verhouding ten opzichte van het personeel, waarbij ook wordt meegenomen dat wij op dit moment een bepaald personeelsniveau hebben en het voornemen is in de toekomst te komen tot een daling van het aantal ambtenaren? Graag horen wij hierover het een en ander van het college. In de tweede termijn zullen wij ons standpunt aangeven.

Mevrouw **KUIJF-KURVER** (CDA): Voorzitter! Wij zijn al een behoorlijk aantal jaren bezig met dit onderwerp. Het gaat dan ook niet om een onbelangrijk onderwerp. De laatste tijd is echter veel vaart in het project gekomen. De gekozen plek in het Stationsgebied is een goede. De benodigde werkplekken zijn aangescherpt. Alle wensen uit de clusters kunnen nu gerealiseerd worden. Dit alles sinds de laatste onderhandelingen en allemaal binnen de budgettaire kaders. Kortom, wij kunnen instemmen met het ontwerp.

De heer **JANSEN** (SP): Voorzitter! Na het Muziekpaleis en de ontwikkelovereenkomsten voor het Stationsgebied is de bouw van het stadskantoor het derde megaproject dat de collegepartijen er in de laatste maanden voor de verkiezingen met vereende krachten – nee, ik moet nauwkeuriger zijn: met bijna vereende krachten - doorheen gaan jassen. Na de commissiebehandeling van afgelopen dinsdag is duidelijk hoe de hazen lopen. De fracties van Leefbaar Utrecht, PvdA en CDA vinden dat met de oplossing van het BTW-probleem het laatste vuiltje is weggewerkt. Zij zetten het licht op groen voor een project dat op papier budgettair neutraal is, maar dat in werkelijkheid nog jaren als een molensteen om onze nek en die van onze bevolking zal hangen. De exacte investeringskosten zijn niet gepubliceerd, maar waarschijnlijk liggen ze ergens tussen de EUR 150 en 175 miljoen.

Namens de SP-fractie wil ik eerst ingaan op de argumenten om sowieso aan een stadskantoor te beginnen. Die komen neer op drie motieven.

1. Onze huidige gebouwen zijn verouderd, het gemeentepersoneel heeft recht op een fatsoenlijke werkruimte;
2. Als je alle ambtenaren bij elkaar in één gebouw zet, kun je efficiënter werken;
3. Een centraal stadskantoor is beter bereikbaar voor mensen die iets nodig hebben van de gemeente.

Dat lijken zeer redelijke argumenten, maar snijden ze ook hout?

Allereerst de kwaliteit van de werkruimte voor ons personeel. Die lijkt er op het eerste gezicht op vooruit te gaan. Maar is dat ook zo? De bouwtechnische kwaliteit en de status van de huisvesting worden ongetwijfeld beter. Kwaliteit bestaat echter uit méér dan alleen technische eisen en marmer in de hal. Het vakblad Bedrijventerrein peilde onlangs de mening van de Nederlandse kantoorbevolking over haar werkplek. Bijna de helft van de mensen die op kantoor werken, zou graag een andere locatie willen. De onvrede is vooral groot onder medewerkers die in grootschalige en anonieme kantoorgebouwen zitten. Die medewerkers gaan wij voor hun eigen bestwil in een kantoorbunker van 60.000 vierkante meter proppen. Inderdaad “proppen”, want het nieuwe stadskantoor zal ruim 30% kleiner zijn dan onze bestaande kantoren. De ambtenaren zitten straks als haringen in een ton; misschien in een luxe ton, maar wij vragen ons af of ze daar veel gelukkiger van worden. Eerst is de ruimtenorm per werkplek en voor de gemeenschappelijke ruimten uitgekleet (dat is drie jaar geleden al gebeurd) en vervolgens is de overmaat aan werkplekken voor deeltijdwerkers en ingeleend personeel geschrapt. Ik hoop dat onze medewerkers in deeltijd zich realiseren dat ze straks niet meer allemaal op vrijdagmiddag vrij kunnen nemen, want ook het vrijaf nemen zal ingeroosterd worden.

De heer **BERENDS** (Leefbaar Utrecht): Voorzitter! Ik vind het volstrekt terecht dat wij een parttimer niet een fulltime werkplek geven. Als je dat namelijk zou doen, dan zouden de kosten voor een parttimer twee keer zo hoog zijn als voor een fulltimer. Het zou onterecht zijn als de Utrechtse burger daar standaard structureel voor zou moeten betalen. Ik vind dat ook niet logisch.

De heer **JANSEN** (SP): Voorzitter! Ik constateer in het kader van het budgettair neutrale voorstel, dat zo hartelijk door de fractie van Leefbaar Utrecht wordt ondersteund, dat wij op dit op moment voor de huidige huisvestingskosten voor iedere deeltijdwerker een gewone normale werkplek hebben. Zelfs nog meer, want wij hebben ook nog extra plekken voor inhuurkrachten. Straks ligt de norm gewoon op één werkplek per fte.

De **VOORZITTER**: Ik wil dit niet een eigen leven laten leiden, anders gaan wij over misverstanden praten. Wethouder Janssen geeft even de feiten.

De heer **JANSSEN** (wethouder): Het is gewoon niet waar dat wij op dit moment voor iedere deeltijdwerker een volledige werkplek hebben. Wij werken nu met een hogere norm dan wij in het nieuwe stadskantoor gaan doen, maar wat de heer Jansen nu beweert, klopt niet.

De heer **JANSEN** (SP): Voorzitter! Ik hoor graag van de wethouder waar hij dat op baseert. Ik baseer mij in ieder geval op de stukken die wij in de afgelopen vier jaar van het college gehad hebben. Ik houd staande dat mensen die op dit moment in deeltijd werken en een redelijke mate van flexibiliteit hebben om te bepalen of ze wel of niet willen werken, straks ingeroosterd zullen moeten worden. Dit om de simpele reden dat ze anders niet in het gebouw passen. Het alternatief is dat wij, op het moment dat het nieuwe kantoor opgeleverd wordt, er ruimte bij moeten gaan huren. Ik voorspel bij dezen dat wij dat inderdaad zullen moeten gaan doen.

Als voorschot op Organisatie 2010 is het aantal formatieplaatsen met 10% teruggebracht. Al deze verminderingen van het vloeroppervlak hebben plaatsgevonden zonder het budget ook maar met één cent te verlagen. Hoezo budgettair neutraal? Daarover dienen wij een motie in.

Nog twee aspecten die voor onze medewerkers van belang zijn, zijn het groen en de frisse lucht. Een aantal van onze kantoren, zoals de ROVU-gebouwen, liggen nu schitterend in het groen, met ramen die je kunt openzetten. Straks kijk je naar buiten tegen de gevels van de Jaarbeurs, de Rabobank of het stationsemplacement en blijven de meeste ramen hermetisch gesloten. Je krijgt daar overigens wel fullairco voor terug.

De heer **KOK** (Leefbaar Utrecht): Je kunt natuurlijk over alles klagen. Ga je linksaf, dan is het niet goed. En als je rechtsaf gaat, dan is het ook niet goed. Als je het raam openzet, kun je fijn-stofdeeltjes opsnuiven.

De heer **JANSEN** (SP): Ik laat het aan de medewerkers van de gemeente Utrecht over hoe ze dit waarderen. Ik ben daar benieuwd naar en denk dat sommige mensen straks met weemoed aan hun huidige werkplek zullen terugdenken.

Het tweede argument om voor een stadskantoor te kiezen, is dat je met alle ambtenaren in één gebouw efficiënter zou kunnen werken. Dat is een onbewezen stelling. Het is waar dat men dan makkelijker (met minder reistijd) bij elkaar langs kan, maar ik vraag mij af of dat efficiënt is.

De heer **OLDENBORG** (Leefbaar Utrecht): Voorzitter! Ik heb lange tijd bij de faculteit diergeneeskunde gewerkt, ook nog in de situatie dat die verspreid was over twee locaties, namelijk de Biltstraat en De Uithof. Opvallend was dat, toen de faculteit gezamenlijk gehuisvest werd in De Uithof, er opeens veel meer samenwerkingsverbanden ontstonden en daaruit een heel mooi onderzoek is voortgekomen waarvan wij allemaal nog elke dag profiteren. Dat betekent dat, als je verschillende disciplines bij elkaar zet, er een - zoals dat heet - wederzijdse bestuiving kan plaatsvinden waar iedereen ontzettend veel plezier van heeft.

De heer **JANSEN** (SP): Voorzitter! De heer Oldenburg heeft het over de faculteit diergeneeskunde. Die lijkt er iets mee te maken hebben. De gemeenten Amsterdam en Den Haag hebben beide een stadskantoor. Ik heb niet de indruk dat daar op dit moment efficiënter of klantgerichter gewerkt wordt. Ik heb evenmin de indruk dat de formatie van de betreffende gemeenten kleiner is geworden door het gebruik van stadskantoren. Dat brengt mij op de visie van de SP-fractie op hoe het gemeentelijk apparaat gehuisvest moet worden. Onze fractie heeft altijd gesteld dat er binnen de gemeentelijke overheid een aantal clusters is met een sterke interne samenhang. Die mensen moet je bij elkaar in de buurt zetten. Je krijgt dan een ruimtelijk, bestuurlijk en maatschappelijk cluster, naast wat kleinere zelfstandige eenheden. Het enige gevolg van het bij elkaar zetten van mensen die weinig of niets met elkaar te maken hebben, is zinloos vergadergeweld, extra grote projectgroepen en nog meer bureaucratie.

Mevrouw **VAN ROOIJ** (D66): Voorzitter! Ik kan de gedachtegang van de heer Jansen goed volgen, maar is hij het niet met mij eens dat juist in de loop der tijd die clusters nog

wel eens veranderen? Juist de samenhang en de integratie van het gemeentetijk beleid kun je niet van tevoren precies aan diensten ophangen waarvan wij nu denken dat die kunnen samenwerken. Ik denk dus dat je juist kansen moet bieden. Men werkt misschien nu nog niet samen, maar wellicht wel in de toekomst.

De heer **JANSEN** (SP): Voorzitter! Volgens mij is samenwerking in de loop van de jaren in de gemeente Utrecht heel wat kanten opgegaan. Daar hebben wij onze huisvestingssituatie op aangepast door regelmatig gebouwen af te stoten en bij te huren. Dat is allemaal gebeurd binnen de huidige financiële kaders. Ik kan zeggen dat dat erg flexibel is. Zo doen anderen dat ook.

Mevrouw **VAN ROOIJ** (D66): Dat is niet meer nodig als men in één gebouw zit.

De heer **JANSEN** (SP): Voorzitter! De enige zekere efficiencywinst die met een centraal stadskantoor geboekt wordt, is het schrappen van enkele tientallen formatieplaatsen bij de postkamer, de bodes, de catering en andere facilitaire dienstverlening. Dus nog meer mensen eruit in de onderste salarisschalen, nog minder dienstverlening en één megarestaurant voor bijna 3.000 mensen. Dat is efficiencywinst!

Ten slotte wil ik het hebben over het bereikbaarheidsargument. Per dienst is geïnventariseerd hoeveel bezoekers ze trekt. Het blijkt dat het eigenlijk alleen bij burgerzaken en de sociale dienst om grote aantallen gaat. (Los van de dienst Bibliotheek, die niet meer in het verhaal is betrokken.) De bezoekers van de twee genoemde diensten komen grotendeels met het openbaar vervoer. De kantoren van burgerzaken en de sociale dienst zijn nu al centraal gelegen en prima bereikbaar per openbaar vervoer. Wat ons betreft zou het bespreekbaar zijn geweest om op termijn een kleiner stadskantoor te maken in het Stationsgebied voor de diensten waar mensen echt per openbaar vervoer naartoe moeten. Diensten zoals DSO en het Parkeerbedrijf worden in de praktijk veelal per auto bezocht en ook hun medewerkers moeten meer gebruik maken van de auto. Die zou je dus zeker niet in het Stationsgebied moeten huisvesten. Dat is per auto slecht bereikbaar en er is alleen peperduur parkeren.

Ik sluit af met twee opmerkingen over de contracten met NS Vastgoed. Het is natuurlijk te droevig voor woorden dat wij geen keus hebben tussen huren en kopen. Inmiddels is de contractduur opgekrikt tot 25 jaar. Wij hebben nu niet het financiële voordeel van een gebouw in eigendom en ook niet het flexibiliteitsvoordeel van huren. Wij hebben overwogen om daarover een motie in te dienen, maar na de commissiebehandeling is duidelijk dat de fracties van Leefbaar Utrecht, PvdA en CDA overstag zijn. Een motie heeft dus geen enkele zin meer.

Wat wel nog zin heeft, is een verbetering van de ontbindende voorwaarden in de samenwerkingsovereenkomst. Die zijn nu zodanig geformuleerd dat wij zelfs niet van NS Vastgoed afkunnen als deze niet in staat blijkt te zijn om binnen de afgesproken randvoorwaarden te bouwen. Daarover dien ik een tweede motie in.

De **VOORZITTER**: Dames en heren! Door de heer Jansen zijn de volgende moties ingediend:

“**Motie 5.**

Motie “Minder medewerkers betekent lager budget”

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 12 januari 2006 ter bespreking van het programma van eisen stadskantoor en de samenwerkingsovereenkomst met NS Vastgoed,

Overwegende, dat:

- De gemeenteraad bij het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet als randvoorwaarde heeft gesteld dat een stadskantoor budgettair neutraal te exploiteren moet zijn;

- hierbij impliciet is aangenomen dat ook het aantal medewerkers in de oude en nieuwe situatie vergelijkbaar is;

- inmiddels het aantal medewerkers, anticiperend op organisatie 2010 met 10% verlaagd is zonder dat het budget naar rato verlaagd is,

van mening, dat een verlaging van het aantal te huisvesten medewerkers effect dient te hebben op de hoogte van het budget,

verzoekt het college om het in artikel 10.2 van de bilaterale samenwerkingsovereenkomst stadskantoor genoemde budget aan te passen op het lagere aantal te huisvesten medewerkers ten gevolge van Organisatie 2010, op basis van de ruimtenorm voor een standaard werkplek en de in artikel 10.2 genoemde huurprijs per m².”

Deze motie is ondertekend door de heren Jansen en Rietkerk.

“Motie 6.

Motie “beëindiging samenwerkingsovereenkomst bij te duur ontwerp”

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 12 januari 2006 ter bespreking van het programma van eisen stadskantoor en de samenwerkingsovereenkomst met NS Vastgoed,

Overwegende, dat:

- In artikel 10 van de concept samenwerkingsovereenkomst stadskantoor Utrecht (BISOS) de hoofdhuurvoorwaarden geformuleerd worden;

- deze formulering alle ruimte laat voor een tussentijdse verhoging van het budget, een hogere huur, dan wel bezuinigingen op de kwaliteit;

- dergelijke verslechtingen van de prijs/kwaliteit verhouding op basis van de huidige formulering van artikel 19 BISOS geen grond kunnen vormen voor een eventuele ontbinding van de samenwerkingsovereenkomst,

van mening, dat hiermee sprake is van een onevenwichtige verdeling van risico's, verzoekt het college om artikel 19 in genoemde zin aan te passen, voordat de BISOS getekend wordt.”

Deze motie is ondertekend door de heren Jansen en Rietkerk en mevrouw Schuring.

De heer **VRIEZEN** (Burger en Gemeenschap): Voorzitter! Ook onze fractie vindt het prima om een aantal gemeentelijke diensten op één plek te concentreren. De heer Jansen heeft al aangegeven dat dat selectief zou moeten gebeuren. Wij vinden echter wel dat de concentratie van voorzieningen te veel plaatsvindt in de binnenstad. Het is naar onze mening dan ook beter en goedkoper om het gemeentekantoor buiten het Stationsgebied te plaatsen, bijvoorbeeld in Leidsche Rijn. Ook wij betwijfelen of de overeenkomst budgetneutraal kan worden geëxploiteerd.

Wij vragen ons bovendien af wat de houdbaarheid is van de besluitvorming, gegeven het feit dat er moet worden voldaan aan het besluit luchtkwaliteit. De fractie van Burger en

Gemeenschap zal de conceptsamenwerkingsovereenkomst met NS Vastgoed dan ook niet steunen.

Mevrouw **VAN ROOIJ** (D66): Voorzitter! Ik zal het kort houden, want er is al veel gezegd. De fractie van D66 vindt het prima om een kantoor van de gemeente te realiseren, een kantoor waarin alle diensten bij elkaar zitten en waar vooral een goede publieksfunctie komt voor de inwoners van Utrecht, zodat ze niet meer van het kastje naar de muur hoeven te worden gestuurd. Voor ons is altijd heel belangrijk geweest of iets dergelijks in financieel opzicht kan. Als blijkt dat dat kan, vinden wij het ontzettend jammer dat er geen sprake heeft kunnen zijn van “koop”. Ik sluit mij wat dat betreft aan bij alle andere opmerkingen daarover. De fractie van D66 vindt het belangrijk dat met een gemeentelijk kantoor in het Stationsgebied misschien andere bedrijven worden verleid voor die plek. Ik wacht nog even het antwoord af op de vragen van de VVD-fractie. Het was voor mij een eyeopener dat wij blijkbaar een soort Russisch roulette aangaan voor wat betreft de hoogte van de huur. Dat kan natuurlijk absoluut niet. Het is mij ook nog niet duidelijk of, als wij inderdaad steeds minder medewerkers of werkplekken nodig hebben, het mogelijk is om ruimte aan NS Vastgoed af te staan of onder te verhuren, zodat wij niet met eindeloos lege plekken zitten. De D66-fractie heeft een paar dromen bij het voorstel. Een daarvan is om op de bovenste verdieping (ik weet nog niet hoe hoog het gebouw wordt, maar ik geloof dat het vrij hoog wordt) een prachtige publieksfunctie te maken, bijvoorbeeld met een restaurant en misschien eindelijk een historisch Utrechts museum. Dan zou je vanaf de zoveelste verdieping naar het Stationsgebied kunnen kijken naar de Dom en de oude grachten en alle mooie historische plekken van Utrecht kunnen zien. Daar kun je nergens anders voor terecht en samen met een mooi publieksrestaurant zie ik dat helemaal zitten. Tot slot wil ik zeggen dat, als wij een meevaller hebben, de fractie van D66 er een groot voorstander van is om die meteen te oormerken voor het achterstallig onderhoud van schoolgebouwen.

De heer **RIETKERK** (ChristenUnie): Voorzitter! De ChristenUnie-fractie heeft de plannen voor een nieuw stadskantoor altijd vooral beoordeeld op grond van de financiële kanten. Blijven deze plannen wel binnen het budgettaire kader en -in het begin was deze vraag vooral aan de orde- is het mogelijk om een besparing te realiseren op de kosten? Alle diensten in één gebouw samenvoegen, is een enorme operatie. Iets dergelijks doe je natuurlijk niet alleen om quitte te spelen, maar ook om winst te behalen. Na alle discussie hierover zijn wij blij met de nieuwe ruimte. Er zijn verbeteringen in de afspraken. De 10 miljoen ruimte is duidelijk een grote vooruitgang. Toch zijn wij er nog niet echt helemaal van overtuigd dat dit een bezuiniging zal opleveren, omdat posten als verhuis-, service- en exploitatiekosten op de een of andere manier buiten de controle vallen en niet helemaal exact kunnen worden ingeschat. Wij zijn blij met de moties hierover van de SP-fractie om dat op zijn minst te verbeteren.

Besturen is vooruitzien. Wij vroegen ons af wat er over 25 jaar gebeurt als het contract afloopt. Loop je dan niet in een fuik? Over 25 jaar ben ik 90 jaar en misschien roep ik dan wel hardop: zie je wel, nu loop je in een fuik. Dat wil ik voorkomen door de wethouder te verzoeken aan NS Vastgoed te vragen of het mogelijk is dat de gemeente na 25 jaar de eerste rechten heeft op huur, zodat voorkomen wordt dat de gemeente dan moet gaan

concurreren met anderen. Voor een verder perspectief zou ik wat nadere goede regelingen willen zien. Wij zijn om allerlei redenen tevreden met de locatie boven het station en het nieuwe programma van eisen, met name op het punt van de duurzaamheid. Dat alles maakt dat wij, zij het met tegenstribbelen, meegaan.

De **VOORZITTER** schorst de vergadering voor collegeberaad.

Na hervatting der vergadering geeft de **VOORZITTER** het woord aan wethouder Janssen.

De heer **JANSSEN** (wethouder): Voorzitter! Ik begin met de fracties te bedanken voor de opmerkingen, bijdragen en de complimenten in de richting van het college over het voorliggende onderhandelingsresultaat met NS Vastgoed.

Wij hebben er inderdaad in de afgelopen maand hard aan gewerkt. Ik denk dat wij de raad een behoorlijk resultaat voorschotelen. Ik geef nog even aan waarom wij het onderwerp zo belangrijk vinden: samenwerking van diensten op één plek, een duidelijk gezicht van de gemeente in een stad, een plek waar iemand met al zijn vragen aan de gemeente terecht kan, geen verhaal van het kastje naar de muur en ook nog een forse financiële besparing. Die zaken hebben wij met de voorliggende samenwerkingsovereenkomst met NS Vastgoed bereikt. Wij hebben overeenstemming over een programma van eisen waarvan een grote meerderheid van de raad zegt zich daar goed in te kunnen vinden. Met dit resultaat zal NS Vastgoed dát programma van eisen aan ons moeten leveren.

Als er sprake is van een te duur ontwerp, kunnen wij niet zeggen dat er geen samenwerkingsovereenkomst meer is. (Over dat onderwerp is een motie ingediend.) Dat kan niet, want NS Vastgoed moet volgens afspraak datgene leveren wat in het programma van eisen staat. Als er een duurder ontwerp ligt, omdat er opeens aanvullende eisen van onze kant zijn of omdat NS Vastgoed heeft bedacht binnen dat ontwerp allerlei leuke dingen te gaan uitvoeren, is het uiteindelijk aan ons als gemeente om op dat moment te besluiten of wij dat soort dingen zouden willen. Onze inzet als college is gewoon om het voorliggende programma van eisen door NS Vastgoed voor ons te laten realiseren. De heer Berends zegt dat het een goede zaak is om van de oude gebouwen, gebouwen waar in de toekomst toch ook het een en ander aan moet gebeuren, willen de mensen daar goed in kunnen blijven werken, te gaan naar een nieuwe efficiënte situatie. De heer Berends heeft het ook over het aantal fte's per werkplek en vindt het een goede zaak om terug te gaan naar 0,85 fte per werkplek. Het programma van eisen is op dit moment zo ingericht dat wij uitgaan van één fte per werkplek. Dat is wat minder dan nu per fte. Wij kijken in de komende tijd of het mogelijk is om dat getal nog lager te krijgen. Als wij naar 0,85 werkplek per fte kunnen, dan betekent dat dat de huur verder omlaag gaat. Wij hebben dan namelijk minder vierkante meters nodig.

De heer **JANSEN** (SP): Voorzitter! Ik kom nog even terug op de interruptie van de wethouder in mijn termijn. Hij zei zo ongeveer dat de SP-fractie uit haar nek kletste toen het ging over het punt van de overhead. Ik heb een en ander even nagekeken. Op 27 september 2004 is de bestuursrapportage programma van eisen stadskantoor uitgegeven.

Daar stond in dat voor 1.770 fte's 2.140 werkplekken zouden komen. Dat is een overmaat van 370. Die zijn er uitgehaald. Kortom, er is gewoon zo'n dertien procent geschrapt.

De heer **JANSSEN** (wethouder): Ik heb gezegd dat het minder is dan eerst. De heer Jansen stelde dat voor elke deeltijdwerker één werkplek is. Dat is niet waar, want het gaat om de fte's. De heer Jansen moet de zaak wel scherp houden. Wij hadden inderdaad per 1,13 fte één werkplek. Dat betekent echter niet dat het gaat om 1,13 medewerker. Het is ook niet zo dat in onze organisatie iedere deeltijdwerknemer een eigen werkplek heeft. Er zijn mensen die maar een dag per week werken. Deze mensen hebben geen eigen werkplek die de rest van de week leegstaat.

De heer **JANSEN** (SP): Voorzitter! De wethouder erkent dus dat er op dit moment een overmaat is van dertien procent, die er straks niet meer is. Op iedere fte is er maar één werkplek. Dat betekent dat, als persoon A (die drie dagen per week werkt) vertrekt, persoon B (die twee dagen per week werkt) aansluitend daarop moet starten, want anders is er geen werkplek. Zo ligt toch de situatie?

De heer **JANSSEN** (wethouder): Nee hoor. Als je de zaak flexibel op een goede manier inricht, is de situatie niet zoals de heer Jansen het stelt, die zegt dat mensen die in deeltijd werken de werkplekken alleen maar gezamenlijk kunnen gebruiken. Als wij het getal nog lager willen stellen, op 0,85 per fte, dan zullen wij nog flexibeler moeten zijn en naar concepten toe moeten waarbij mensen niet altijd op dezelfde werkplek zitten. Wij hebben nu één fte per werkplek berekend en gaan kijken of dat getal nog verder naar beneden kan.

De PvdA-fractie vindt het idee van het stadskantoor goed en is het daarmee eens. Mevrouw Spit zegt verder dat er helaas geen sprake zal zijn van koop, maar dat een huurovereenkomst als deze ook voordelen biedt. Namens de PvdA-fractie is dat ook in de commissie gezegd. Ik denk dat een belangrijk voordeel is, dat wij de risico's voor de ontwikkeling en mogelijk stijgende rentes in de bouwperiode etc. bij NS Vastgoed leggen. NS Vastgoed levert ons het stadskantoor volgens ons eigen programma van eisen tegen de vastgestelde prijs.

Ik ben blij te constateren dat mevrouw Schuring zegt dat er inderdaad in financieel opzicht een duidelijke verbetering is opgetreden. In de brief die ik in december stuurde, gaf ik aan dat die zo'n EUR 10 miljoen zou zijn. Mede door de langere erfpachtconstructie (tot 25 jaar) berekenen wij het contant gemaakte voordeel op ongeveer EUR 23 miljoen.

Daar zit nog niet het voordeel bij dat wij denken te behalen door een efficiëncyslag te maken, zoals het op één plek werken (dus minder overhead) en handiger met je postkamer en restauratieve voorzieningen omgaan. Bureau Infocus heeft het totaal geraamd op in totaal EUR 39 miljoen. Het college heeft ergens in het afgelopen jaar intern aan de afdeling financiën opdracht gegeven om een en ander heel goed in beeld te brengen en de systematiek daarvoor eenduidig te maken, want op dit moment worden de zaken bij alle diensten op verschillende manieren berekend. Wij verwachten en menen zeker te kunnen stellen dat wij tot verdere besparingen kunnen komen. Wij hebben die alleen nog niet ingeboekt, want dat zou een slag in de lucht zijn. Ik vind het niet reëel om zomaar een aantal miljoenen te noemen. Ik durf alleen te zeggen dat ik er het volste

vertrouwen in heb dat de totale kosten lager zullen zijn dan het bedrag van EUR 39 miljoen dat nu door bureau Infocus jaarlijks wordt geraamd (EUR 17 miljoen aan huur, plus alle andere kosten verspreid over alle diensten).

Mevrouw Schuring geeft aan dat NS Vastgoed de inspanningsverplichting op zich heeft genomen tot oplevering op 1 januari 2011. Deze inspanningsverplichting staat in de samenwerkingsovereenkomst.

Dat brengt mij bij motie 4, Opleveringsdatum Stads kantoor. Daarin wordt het college verzocht om in de af te sluiten erfpachtovereenkomst op te nemen dat in geval van vertraging NS Vastgoed zorgt voor vervangende huisvesting en de eventuele bijkomende kosten vergoedt. Dat zal onze inzet zijn voor het afsluiten van de erfpachtovereenkomst. Ik merk daarbij op dat, op het moment dat wij degenen zijn die voor de vertraging zorgen -bijvoorbeeld als de gemeenteraad zegt twee jaar met het project stads kantoor te willen stoppen en daarna eens gaat bekijken of men nog verder wil- NS Vastgoed zal zeggen: nee, zo zijn wij niet getrouwd!

Het is wellicht ook goed om te noemen dat in het financiële overzicht dat de raad gisteren heeft ontvangen, de kosten staan opgenomen voor de nog te ontbinden huurovereenkomsten die nu nog lopen. Daarin gaan wij uit van het maximaal nadelige saldo. Wij proberen natuurlijk in de komende maanden daarop te anticiperen door handig om te gaan met de contracten die op korte termijn aflopen en niet voor de lange termijn nieuwe contracten te sluiten.

De heer **ZIJLSTRA** (VVD): Voorzitter! Ik heb een vraag naar aanleiding van motie 4. Wat is de inzet van het college als wij te maken krijgen met externe factoren, waarbij de gemeente en NS Vastgoed feitelijk niets te verwijten valt, bijvoorbeeld een procedure bij de Raad van State?

De heer **JANSSEN** (wethouder): De eerste inzet van het college is natuurlijk om iets dergelijks te voorkomen. Wij gaan in de komende jaren op regelmatige tijden in overleg treden met NS Vastgoed om ervoor te zorgen dat de voortgang kan plaatsvinden. De samenwerkingsovereenkomst voorziet in een geschillenregeling voor het moment dat wij uitkomen op een punt dat niet duidelijk is wie aantoonbaar de veroorzaker is van de vertraging. Er volgt dan een procedure om uiteindelijk uit te maken wie schuldig is aan de vertraging. Alles zal erop gericht zijn om zo iets te voorkomen. Als dat niet lukt, zullen wij via de geschillenprocedure tot overeenstemming moeten komen.

De heer **ZIJLSTRA** (VVD): Het gaat ons niet zozeer om de vraag wie schuldig is. Het kan namelijk best zo zijn dat beide partijen er niet zo heel veel aan kunnen doen. De gemeente kan op zo'n moment voor het blok zitten, omdat zij de huurcontracten van de oude gebouwen heeft opgezegd. Hoe gaan wij dan om met de situatie richting NS Vastgoed? Gaat NS Vastgoed dan iets richting de gemeente doen ter vergoeding of is de gemeente op dat moment gewoon het haasje?

De heer **JANSSEN** (wethouder): Dat laatste hoop ik niet, maar dat is een beetje koffiedikkijken. De bedragen die wij ramen, zijn maximumbedragen voor alle nog lopende contracten. Als wij een aantal contracten eerder weten te beëindigen en daarmee een voordeel halen, dan biedt dat misschien binnen hetzelfde bedrag ruimte om gekke

problemen op te vangen, als zich die voordoen. Ik wil echter benadrukken dat wij niet daar op koersen.

Mevrouw **SCHURING** (GroenLinks): Er is mij iets niet duidelijk, voorzitter. De wethouder zegt dat het de inzet van het college is om de motie uit te voeren. Dat betekent dus dat NS Vastgoed meer dan een inspanningsverplichting heeft en bij vertraging daadwerkelijk de kosten en andere zaken op zich neemt. Als de gemeente zelf schuld heeft, dan hoeft er uiteraard niets te worden betaald. De heer Zijlstra heeft het over externe factoren. Die zouden toch meer in de risicosfeer moeten komen van degene die oplevert? Erkent de wethouder dat ook?

De heer **JANSSEN** (wethouder): Ik begrijp het punt van mevrouw Schuring. Ik denk niet dat ik nu al kan toezeggen dat wij dat in de erfpachtconstructie zullen regelen. Het is onze inzet om in de erfpachtovereenkomst te regelen dat daar waar vertraging optreedt, NS Vastgoed de kosten op zich neemt. Er zijn twee partijen: de gemeente en NS Vastgoed. Ik kan mij voorstellen dat door NS Vastgoed nog eens heel goed gekeken zal worden naar wat in welke gevallen redelijk is. Ik zeg nu niet toe dat wij in de erfpachtovereenkomst weten te regelen dat ook bij onduidelijkheid over wie de veroorzaker is, per definitie alle kosten voor NS Vastgoed zullen zijn.

De heer **SCHUURMAN** (CDA): Voorzitter! Wijkt deze constructie af van datgene wat wij in het Stationsgebied gedaan hebben? Of gaat het om dezelfde constructie met dezelfde risico's?

De heer **JANSSEN** (wethouder): Het zijn vergelijkbare constructies. Ik kom daarmee op de vraag van de heer Vriezen over luchtkwaliteit. Niet voor niets is in de samenwerkingsovereenkomst specifiek voor het stadskantoor voor wat betreft luchtkwaliteit de link gelegd met de bilaterale ontwikkelovereenkomsten (BOO) Stationsgebied, zoals wij die met o.a. NS Vastgoed hebben gesloten. Daarin zijn natuurlijk ook procedures en clausules opgenomen over wat er moet worden gedaan als vanwege de luchtkwaliteit niet gebouwd kan worden. Het niet-doorgaan van de bilaterale ontwikkelovereenkomsten voor het Stationsgebied is een ontbindende voorwaarde voor de voorliggende samenwerkingsovereenkomst.

Mevrouw **SPIT** (PvdA): Voorzitter! Ik wil voor alle helderheid iets vragen. Ik kan het antwoord van de wethouder goed volgen. Uit het antwoord kun je echter zowel de conclusie trekken dat het college de motie overneemt als dat het de motie niet overneemt. Welke van de twee is het?

De heer **JANSSEN** (wethouder): Met inachtneming van de toelichting die ik heb gegeven, nemen wij motie 4 over als inzet van onze onderhandelingen over de erfpachtovereenkomst. Ik geef echter geen garantie dat wij erin slagen daarin te doen opnemen dat alle vertraging, ook als niet duidelijk is wie de veroorzaker daarvan is, qua kosten bij NS Vastgoed komt te liggen. Onze inzet is zo hoog mogelijk, net zoals wij in de afgelopen maanden met een zo hoog mogelijke inzet hebben onderhandeld over de samenwerkingsovereenkomst.

Ik weet dat de heer Jansen geen voorstander is van het stadskantoor in het Stationsgebied. Ik denk dat dit een beetje een herhaling is van de zetten in de commissievergadering. Ik heb daar al aangegeven dat er goede argumenten zijn, namelijk: minder kosten voor huisvesting, een efficiëntere samenwerking en een goed bereikbare plek in de stad. En zo kan ik nog een aantal redenen noemen waarom het verstandig is om het stadskantoor in het Stationsgebied te realiseren.

De heer Vriezen zegt dat zijn fractie liever heeft dat het stadskantoor op een andere plek komt te staan, bijvoorbeeld in Leidsche Rijn. Wij zijn als college verdergegaan met de uitspraak van de raad, en later de commissie, dat uiteindelijk alles afwegende het Stationsgebied de beste locatie zou zijn.

Mevrouw Van Rooij zegt dat er sprake is van een goed principe en daar ben ik het mee eens. Als het gaat om de huur -en hiermee antwoord ik op vragen van de heer Zijlstra- dan kan niet gesproken worden van Russisch roulette. De huur staat vast. De enige mogelijke verhoging is een indexatie volgens de consumentenprijsindex. Dat is gewoon een redelijk gegeven. Het is onmogelijk dat wij in 2011 door NS Vastgoed kunnen worden verrast met de mededeling dat wij dertig procent meer moeten gaan betalen. Wij hebben een vast bedrag afgesproken en daar komt een vaste huur uit, die alleen voor de prijsindex wordt gecompenseerd.

Wat zijn de gevolgen voor de organisatie en de organisatieverkleining op het moment dat de oplevering van het stadskantoor vertraagd wordt? Die zijn er niet, want los van het feit dat wij een stadskantoor willen gaan realiseren, gaan wij door met Organisatie 2010 om de organisatie kleiner en slagvaardiger te maken. Het stadskantoor is daarin een belangrijk middel om daaraan daadwerkelijk op een zo goed mogelijke manier vorm te kunnen geven. Los daarvan hebben wij gekozen voor de inzet om de gemeentelijke organisatie verder te verkleinen. In de komende jaren, zelfs nog voordat de overgang naar het stadskantoor een feit is, gaan wij daarmee met volle kracht aan de gang.

Over verdere onderverhuur bij een nog kleinere organisatie wil ik zeggen dat wij volgens de samenwerkingsovereenkomst nog 10% kunnen onderverhuren. Dat betekent dat wij, naast een reductie, nu al van 2.770 fte's naar 2.500 fte's gaan. Ik heb het dan over de fte's in het stadskantoor. De reinigingsdienst, de wijkbureaus en dergelijke blijven natuurlijk op een andere plek. Ik denk dat een verlaging van 10% al een enorme ambitie is om in de komende periode te realiseren. Als wij om welke reden dan ook in de verdere toekomst erin zouden slagen om de organisatie nog kleiner te maken of nog kleiner willen maken, dan zullen wij op dat moment moeten bezien wat de gevolgen daarvan zijn. Dat is nog flink verre toekomstmuziek. Ik ben ervan overtuigd dat er dan ook wel weer een oplossing zal komen. Feit is dat wij vastleggen dat in ieder geval zonder enig probleem de organisatie nog 10% kleiner kan dan hetgeen wij zelf al als onze ambitie hadden gesteld. Die ambitie is best scherp.

Mevrouw Van Rooij spreekt over een publieksfunctie op de bovenste verdieping en misschien zelfs een historisch museum. Dat is natuurlijk een heel mooi droombeeld, maar het is nu precies iets op grond waarvan ik, op het moment dat de zaak opgeleverd wordt, niet meer kan hardmaken dat de huur gelijk moet blijven. Wij zouden daarmee namelijk buiten ons eigen programma van eisen gaan. Als de raad in de komende jaren denkt dat het een aardig idee is, dan is dat het overwegen waard. Ik zeg wel alvast dat ik niet verwacht dat NS Vastgoed dit idee zomaar even gratis ertussendoor uitvoert.

Mevrouw **VAN ROOIJ** (D66): Misschien kan de winst uit het Spoorwegmuseum hiervoor gebruikt worden.

De heer **JANSSEN** (wethouder): Ze luisteren vast goed naar dit debat! Ik bedank de heer Rietkerk voor zijn steun. Zijn fractie had haar twijfels, maar vindt de locatie verstandig en kan nu toch met hangen en wurgen instemmen. De heer Rietkerk vraagt zich nog wel af wat er gaat gebeuren na de periode van 25 jaar. Ook daarvoor zullen wij ons gaan inzetten bij het sluiten van de erfpachtovereenkomst. Natuurlijk willen wij een eerste recht op doorhuren bedingen na de periode van 25 jaar. In de commissievergadering heb ik al gezegd dat wij als eerste aan de beurt willen zijn om een bod te mogen doen, ingeval NS Vastgoed ooit bereid zou zijn om te verkopen. Het moet niet zo zijn dat de zaak ineens aan een ander wordt verpatst. Dit zijn dingen die wij graag in de erfpachtovereenkomst willen regelen.

Het college wijst motie 5 af. Voor het budgettaire neutrale kader zijn wij uitgegaan van het bedrag van ongeveer EUR 17 miljoen dat wij daarvoor destijds hebben becijferd en waarvan de raad heeft gezegd dat dat het kader is waarbinnen een en ander moet gebeuren.

Motie 6 wijzen wij ook af. Een beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst bij een te duur ontwerp is namelijk niet aan de orde, want zolang wij aan ons eigen programma van eisen vasthouden, is NS Vastgoed gehouden om voor de nu vastgestelde prijs te leveren.

Mevrouw **SCHURING** (GroenLinks): Ik had in dit verband een vraag gesteld over artikel 13 van de overeenkomst. Daarin staat dat, als NS Vastgoed met het voorlopig ontwerp terugkomt en een adviesbureau zegt dat de zaak inderdaad duurder is, de gemeente de meerkosten moet betalen. Dat staat er toch zo in?

De heer **JANSSEN** (wethouder): Ik heb dit zojuist speciaal nog even nagevraagd. Volgens mijn informatie staat er dat wij op dat moment kunnen besluiten of wij zoiets wel of niet willen. Wij zullen nooit instemmen met een duurder stadskantoor als het niets anders of meer is dan een uitwerking van ons eigen programma van eisen. Daar hebben wij met NS Vastgoed afspraken over gemaakt die men kan zien in de brief van NS Vastgoed over het bereikte onderhandelingsresultaat. Daar staan alle getallen in voor die en die prijs. Overigens: het is EUR 174,75 per vierkante meter, mijnheer Zijlstra. Ik heb dat in de commissievergadering al gezegd. Ik heb toen ook mijn excuses ervoor gemaakt dat het bedrag in de brief en het contract niet klopte. In het contract staat het juiste getal. Wij zullen het voorlopig ontwerp beoordelen aan de hand van ons eigen programma van eisen. Als daar dingen in staan die niet kloppen, moeten wij terug naar NS Vastgoed en zeggen dat het zich niet aan het afgesproken programma van eisen heeft gehouden. Als de kosten hoger worden, dan nemen wij de zaak niet op die manier af. NS Vastgoed moet het programma van eisen leveren voor de afgesproken prijs.

De heer **JANSEN** (SP): Voorzitter! De wethouder zegt dat geleverd moet worden wat in het programma van eisen staat. Als dat niet zo is, dan is er sprake van een geschil en vindt arbitrage plaats. Wat wij willen en ook voorstellen, is dat een directe ontbindende voorwaarde in het contract wordt opgenomen. Als er niet geleverd kan worden, moet de

gemeente op grond daarvan van de samenwerkingsovereenkomst af kunnen. Op dit moment kan dat niet.

De heer **JANSSEN** (wethouder): Ik heb uitgelegd hoe wij daarmee omgaan. Als er een programma van eisen ligt waar NS Vastgoed zich aan gehouden weet, dan zal NS Vastgoed voor dat bedrag moeten leveren. Dat is door een brief van NS Vastgoed bevestigd. Daarmee is er voor ons geen noodzaak om hetgeen de heer Jansen vraagt in de samenwerkingsovereenkomst op te nemen. Wij wijzen daarom motie 5 af.

Mevrouw **SCHURING** (GroenLinks): Voorzitter! Wij verzoeken om een schorsing.

De **VOORZITTER** schorst de vergadering voor fractieberaad.

Na hervatting der vergadering geeft de **VOORZITTER** het woord aan de heer Berends

De heer **BERENDS** (Leefbaar Utrecht): Voorzitter! Ik heb nog maar weinig te zeggen in de tweede termijn. Ik ben tevreden met de beantwoording van de wethouder in de eerste termijn op de vragen van anderen. De beantwoording was erg duidelijk. Ik wil even iets rechtzetten. Ik heb het gehad over 0,85 werkplek per fte. Daar wil mijn fractie toch wel op inzetten. Ik zou het prettig vinden als dat zou kunnen worden bereikt, want ik vind één werkplek per fte eigenlijk veel te ruim. Vandaar dat ik dit straks ook al aangegeven heb. Laat ik duidelijk zijn. Ik hoop dat het college op 0,85 werkplek per fte of nog lager uitkomt.

Mevrouw **SPIT** (PvdA): Voorzitter! De PvdA-fractie is het eens met de adviezen van het college met betrekking tot de moties. Ik denk dat het de intentie van het college is dat het budgettaire kader zo moet worden begrepen, dat dit de limiet is en niet per se op hoeft.

Als wij besparingen bereiken, hoeven die niet per se aan het stadskantoor besteed te worden. Ik maak uit de non-verbale reactie van de wethouder op dat hij het ook zo bedoelt. Misschien is het handig als hij dat nog een keer hardop zegt.

Mevrouw **SCHURING** (GroenLinks): Voorzitter! Wij verzochten zojuist om een korte schorsing om te bepalen of wij voor of tegen het voorstel zouden stemmen. De fractie van GroenLinks zal toch voor stemmen. Wij begrijpen dat de wethouder niet precies kan aangeven hoe duur het stadskantoor gaat worden, omdat nog er besparingen in het vat zitten. Hij heeft expliciet gezegd dat de zaak goedkoper zal zijn dan het bedrag van EUR 39 miljoen dat het kost om in de huidige panden te blijven zitten. Die toezegging vormde voor ons de crux. Wanneer wel duidelijk is wat de besparingen zijn, hechten wij eraan om alsnog het financiële plaatje ten opzichte van de huidige kosten van de panden te krijgen.

Motie 4 is door de wethouder is overgenomen, zij het een beetje schoorvoetend. Ik begrijp best dat er nog met NS Vastgoed onderhandeld gaat worden en dat de wethouder niet kan toezeggen wat NS Vastgoed moet doen. Wij sporen wel aan tot een hardere opstelling in deze zaak, zodat geregeld wordt dat de kosten niet bij de gemeente maar bij de andere partij komen te liggen. Wij trekken onze motie in.

De **VOORZITTER**: Dames en heren! Ik stel vast dat motie 4 is ingetrokken, nadat de wethouder heeft gezegd dat de motie als inzet bij de onderhandelingen is overgenomen.

De heer **ZIJLSTRA** (VVD): Voorzitter! Ik heb een verhaal dat vergelijkbaar is met dat van de fractie van GroenLinks en ik dank deze fractie voor de minuut schorsing. Gezien de toezegging van de wethouder met betrekking tot de besparingen en de interpretatie van de wethouder van de door de fractie van GroenLinks ingediende motie, zal de VVD-fractie het voorstel steunen.

Laat duidelijk zijn dat wij problemen houden met de periode van 25 jaar. Wij zien echter ook heel duidelijk hoe de hazen lopen. Dan zouden wij om die reden kunnen tegenstemmen, maar wij hebben eerder al ingestemd met het stadskantoor. Wij zijn ook voor de locatie, zodat wij, alles afwegende ons jawoord kunnen verlenen aan het stadskantoor, het programma van eisen en het contract. De eerste besparing kan het college al binnenhalen. Het contract zegt namelijk: EUR 174,75. De brief, waarin staat dat de prijs EUR 173,00 per vierkante meter bedraagt, is ondertekend door de heer Rutte, directeur van NS Vastgoed Ontwikkeling. Laten wij eerlijk zijn: dat is niet zomaar iemand. De brief was gericht aan mevrouw Brouwer - ook niet zomaar iemand. Volgens mij kan er dus zo EUR 1,75 van de prijs worden afgetrokken!

Mevrouw **KUIF-KURVER** (CDA): Wij waren het al eens over de samenwerkingsovereenkomst. Wat de moties betreft, kunnen wij ons aansluiten bij de beantwoording van de wethouder.

De heer **JANSEN** (SP): Voorzitter! In 2002 is de rechtbank verhuisd naar een nieuw flexkantoor, waarbij een vergelijkbare operatie is toegepast voor wat de ruimtenormen betreft. Misschien zou het leuk zijn voor het college en de raadsfracties om eens bij de rechtbank te informeren hoe de gang van zaken is verlopen. Inmiddels is drie jaar na dato de Centrale Raad van Beroep verhuisd naar de Graadt van Roggweg. Toen de Centrale Raad van Beroep wilde verhuizen, stond men driedik in de rij om te vertrekken uit het gebouw, omdat de werkomstandigheden buitengewoon belabberd waren. Naast de massaliteit van het concept is het effect op de werkomstandigheden de grote angst van de SP-fractie. Wij denken dat het mes veel te diep is gezet in de ruimte per medewerker. Dat zal vroeg of laat leiden tot het bijhuren van ruimte, waarmee de budgettaire neutraliteit op losse schroeven komt te staan. Of het zal ten koste gaan van de arbeidsomstandigheden van ons personeel, en dat willen wij ons personeel niet aandoen. Vandaar dat de SP-fractie echt verbaasd is dat Leefbaar Utrecht bij monde van de heer Berends zelfs voorstelt om van het haringen-in-een-ton-concept over te stappen naar het sardientjes-ineen-blikje-concept. Leefbaar Utrecht wil de ruimtenorm nogmaals verlagen en willen komen tot nog minder werkplek per fte. Ik vraag mij af waar je dan mee bezig bent.

De heer **BERENDS** (Leefbaar Utrecht): Ik zal dat even uitleggen voor de heer Jansen. Het is volstrekt helder dat, als je één werkplek per werknemer hebt, een aantal dagen per jaar die werkplek niet bezet is. Die werknemer is dan zwak, ziek, misselijk, op cursus, heeft verlof, heeft een atv-dag of noem maar op. De werkplek is een behoorlijk aantal dagen per jaar gewoon niet bezet. Daarom kan het goed uitpakken als het totale aantal werkplekken lager is dan het maximaal aantal werknemers. Dat betekent namelijk gewoon dat de leegstaande plekken door het jaar heen door anderen worden gebruikt. In een centraal kantoor is dat goed in te plannen. Dat lukt niet als er gewerkt moet worden in

een aantal losse kantoren verspreid over heel de stad, want dan moet je voor alle plekken van alle mensen altijd betalen. Hier kan het goedkoper en daarom zijn wij voor.

De heer **JANSEN** (SP): Voorzitter! Ik neem aan dat mensen voortaan op commando ziek of beter moeten worden. Dat moet gelijkmatig over het jaar verdeeld worden, anders komen wij in de problemen. De heer Berends heeft wellicht een vooruitziende blik. Ik ben benieuwd of hij in 2011 gelijk zal hebben. Ik hoop het voor hem, maar ik vrees dat wij dan de portemonnee mogen trekken om flink wat vierkante meters te gaan bijhuren. Al met al zal het duidelijk dat de SP-fractie het programma van eisen en de conceptsamenwerkingsovereenkomst met betrekking tot het stadskantoor niet kan steunen.

Mevrouw **VAN ROOIJ** (D66): Voorzitter! Ik dank de wethouder voor de beantwoording. Ik ben inderdaad heel blij met de vaste huurprijs. Als de meevallers nog hoger zijn dan EUR 10 miljoen, dan hoop ik (ondanks het feit dat het geld niet op korte termijn uitgegeven kan worden) dat het onderwijs daar gelukkiger van gaat worden.

De heer **RIETKERK** (ChristenUnie): Ik blijf bij de mening die ik al heb gegeven. Ik ben nog een beetje in verwarring over motie 6, die volgens de wethouder overbodig is. Ik heb de motie ondertekend en heb de neiging om de wethouder bij te vallen en de motie in te trekken. Ik ben echter slechts een van de drie ondertekenaars en vraag mij af of de andere ondertekenaars de motie willen handhaven. Bij dezen trek ik in ieder geval mijn handtekening in, omdat ik de wethouder op zijn woord geloof.

De heer **JANSEN** (SP): Voorzitter! Wij handhaven onze moties, dus ook motie 6.

De heer **VRIEZEN** (Burger en Gemeenschap): Voorzitter! Wij blijven bij het standpunt dat wij in de eerste termijn kenbaar hebben gemaakt. Wij kunnen niet met de zaak instemmen, omdat wij het niet eens zijn met de gekozen locatie. Het is een peperdure plek.

De heer **JANSSEN** (wethouder): Voorzitter! Ik kan het kort houden. Ik wil de verschillende fracties bedanken voor de steun en ben blij dat ik enkele fracties die kritisch waren -overigens begrijpelijk, want wij zetten niet zomaar een stap-, heb kunnen overtuigen. Dat geeft het college extra motivatie om er in de komende periode keihard aan te werken. Wat de gemeenteraadsverkiezing op 7 maart a.s. zal brengen, weet ik ook niet, maar tot 7 maart kunnen wij in ieder geval nog volop hiermee aan de slag gaan, om ervoor te zorgen dat in 2011 er daadwerkelijk een stadskantoor staat volgens het programma van eisen, waaraan de raad zijn goedkeuring zal verlenen. Mevrouw Spit vroeg mij nog eens expliciet te zeggen dat het budgettaire kader niet op hoeft. Ik ben dat met haar eens. Waar het goedkoper kan, zullen wij niet nalaten dat te doen.

De **VOORZITTER**: Dames en heren! Het programma van eisen stadskantoor en de conceptsamenwerkingsovereenkomst met NS Vastgoed staan geagendeerd als onderwerp van debat. Op zich gaat het om een bevoegdheid van het college in het duale stelsel. Het zou natuurlijk zeer onwijs zijn als het college niet zou willen weten wat de gevoelens van

de raad zijn. Zonder de zaak in stemming te brengen, constateer ik dat met uitzondering van de fracties van Burger en Gemeenschap en de SP alle fracties het groene licht geven aan het programma van eisen voor het stadskantoor in het Stationsgebied en de conceptsamwerkingsovereenkomst. Er is dus sprake van een breed draagvlak.

Motie 5 wordt bij handopsteken verworpen, waarbij de voorzitter constateert dat de aanwezige leden van de fracties van de SP, ChristenUnie en Burger en Gemeenschap hebben voorgestemd.

Motie 6 wordt bij handopsteken verworpen, waarbij de voorzitter constateert dat de aanwezige leden van de fracties van de SP, GroenLinks en Burger en Gemeenschap hebben voorgestemd.
Hierna verklaart de voorzitter het debat voor geëindigd.