

Aan Provinciale Staten
t.b.v statencommissie BEM
10 september 2007

Datum : 22 augustus 2007
Uw Kenmerk : **2007BEM49 bijlage 2**
Ons kenmerk : 2007INT201574
Contactpersoon : M. Bekkenkamp
E-mail :
marijke.bekkenkamp@provincie-utrecht.nl
Doorkiesnr. : 2642

Onderwerp: Aankondiging begrotingswijziging NOVA

Aanleiding

In het kader van de optimalisatie van de inzet van de gebouwen van de provincie Utrecht, hebben GS besloten een deel van de huidige Sterren te laten staan tot de oplevering van de nieuwbouw. Een deel van de reeds aangetrokken tijdelijke huisvesting kan doorverhuurd worden aan Fortis Bank NV. Dit leidt per saldo niet tot verhoging van de projectkosten voor NOVA, maar heeft formeel een begrotingswijziging tot gevolg, omdat er sprake is van hogere lasten waar tegenover baten staan. Er worden voor de instandhouding van de Sterren E tot en met Jj extra kosten gemaakt; deze worden gecompenseerd doordat een deel van de te betalen huur voor de tijdelijke huisvesting wordt terug ontvangen. De betreffende begrotingswijziging zal in een verzamel-wijziging worden opgenomen.

Achtergrond/eerdere besluiten

In december 2006 is een contract gesloten met Stena/White Estate voor de aanhuur van Bloeyendael I en II van 1 januari 2008 tot 31 december 2010, met opties tot verlenging (GS-besluit 140.3, dd 28-11-2006). Als risico's zijn destijds onderkend de mogelijkheid dat de nieuwbouw vertraging zou ondervinden en dat nog niet duidelijk was of de gehele Sterren meteen gesloopt moeten worden. Inmiddels is meer duidelijkheid over de locatie van de nieuwbouw. In het Programma van Eisen voor de nieuwbouw is opgenomen dat de nieuwbouw dichtbij de huidige toren gesitueerd moet worden. Bovendien is de te realiseren vloeroppervlakte teruggebracht naar 16.000 m².

Op basis van de huidige kennis is besloten een deel van de Sterren (E t/m Jj) te handhaven voor eigen gebruik, tot de oplevering van de nieuwbouw. De gehuurde tijdelijke huisvesting, Bloeyendael I en II, beschikt niet over een archief conform de wettelijke eisen. Het inbouwen van een dergelijk archief is binnen de beschikbare tijd en budget niet mogelijk. Alternatief leek daarom apart een archiefruimte bij te huren, doch deze is in de omgeving niet beschikbaar. Verder heeft Bloeyendael geen fitnessruimte en is er een restaurant dat niet toereikend is voor het huidige restauratieve concept. In plaats van deze voorzieningen elders apart in te huren, is het mogelijk dat deel van de Sterren, waarin deze functionaliteiten zich bevinden, voorlopig niet te slopen.

Een deel van de Sterren laten staan is ook gunstig met het oog op ontwikkeling van het gebied op langere termijn. Volgens het bestemmingsplan mag er op het perceel van de provincie ca. 35.000 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) gebouwd worden. Dit is nu opgebouwd uit ca. 10.000 m2 voor de toren en ca. 25.000 m2 voor de Sterren. De nieuwbouw heeft een geplande omvang van ca. 16.000 m2 bvo, waardoor nog een bouwpotentieel van 9.000 m2 resteert. Door het handhaven van een deel van de Sterren blijft voorlopig het maximale bouwpotentieel benut. Om praktische redenen zoals toegankelijkheid van het achterliggende parkeerdek en het beschikbaar houden van de spoelkeuken en koelruimte van het bedrijfsrestaurant, laten we tijdelijk 10.725 m2 bvo staan om zoveel mogelijk functionaliteiten in stand te houden.

Om een deel van de Sterren nog langere tijd in gebruik te houden, zijn wel een aantal aanpassingen noodzakelijk. De kosten van deze aanpassingen kunnen door verhuur van Bloeyendael II binnen het projectbudget worden opgevangen. Op het moment dat besloten wordt een deel van de Sterren te handhaven, is de gehuurde tijdelijke huisvesting groter dan voor de eigen organisatie noodzakelijk. GS hebben daarom besloten om het pand Bloeyendael II niet in gebruik te nemen, maar door te verhuren aan Fortis Bank NV.

Voor het doorverhuren is toestemming nodig van de eigenaren van het pand. Nu is door de vertraging die het project inmiddels heeft opgelopen, de opleverdatum van de nieuwbouw verschoven van eind 2010 naar zomer 2011 en zal deze datum nog enkele maanden kunnen doorschuiven als gekozen wordt voor een parkeeroptie in het gebouw. Het is duidelijk dat het huurcontract met Bloeyendael enige maanden verlengd zal moeten worden. Het op voorhand al verlengen is aantrekkelijk voor de eigenaren, het geeft hen meer zekerheid en zij zijn als tegenprestatie bereid de meest ruime doorverhuurvoorwaarden toe te staan. Met een contractverlenging van zeven maanden, krijgt de provincie toestemming Bloeyendael II aan Fortis door te verhuren.

Het contract met Bloeyendael gaat in op 1 februari 2008 (ingebruikname op 1 november 2007) en eindigt conform het voorlopig huurcontract op 31-01-2011; met zeven maanden verlenging komt de einddatum te liggen op 31-08-2011.

Globaal kostenoverzicht

Ten behoeve van de besluitvorming is een globaal kostenoverzicht opgesteld door de afdeling Facilitaire Services. Dit kostenoverzicht is getoetst door een externe kostendeskundige. De geschatte marge is 10%.

Het overzicht geeft aan dat de genomen besluiten kostenneutraal zijn. Ten behoeve van de op te stellen begrotingswijziging worden inmiddels offertes opgevraagd, zodat een grotere mate van nauwkeurigheid wordt bereikt.

Te maken extra kosten	€
Bouwkundig gevelaansluitingen herstellen	50.000
Aanbrengen nieuwe vluchtwegen en receptie	225.000
Kleine aanpassingen (vloerbedekking, schilderen e.d.)	500.000
Aanpassen installaties	255.000
Vervanging Pegusstation	10.000
Aanpassen infrastructuur	100.000
Omleggen sprinklerinstallatie	25.000

Terreinriolering en verlichting	25.000
Extra facilitaire kosten ivm receptie, beveiliging en restaurant	600.000
Aanleggen veilige corridor	200.000
Extra kosten automatisering	200.000
Onvoorzien	130.000
Exploitatiekosten 4 jaar	500.000
Extra huur Bloeyendael I+II, 7 mnd	1.400.000
TOTAAL	4.220.000

Baten en minder te maken kosten	€
Minder verhuiskosten	60.000
Minder aanpassen bestaande gebouwen	500.000
Externe huur archief 3,5 jaar	100.000
Gebruik externe fitness	100.000
Huur Bloeyendael II, 3 jr en 7 mnd	3.045.000
Incentive niet doorberekend aan huurder	415.000
TOTAAL	4.220.000

Gedeputeerde Staten van Utrecht,
De voorzitter, R.C. Robbertsen
De secretaris, drs. H.H. Sietsma