



Datum : 25 april 2007
Dienst/sector : PSD/directie
Registratienummer : 2007PSD000037i

Nummer PS : **2007BEM10**
Commissie : **2007BEM24**
Portefeuillehouder : J. Ekkers

Titel : Programma van Eisen vervangende nieuwbouw

Inhoudsopgave

Ontwerpbesluit	pag. 3
Toelichting	pag. 4

Bijlage(n): Programma van Eisen

Inleiding

Medio december 2005 heeft PS besloten in te stemmen met het voorstel de huidige Sterren te amoveren en op de eigen locatie van het Provinciehuis nieuwbouw te realiseren. Het voorgestelde globale plan van GS beruiste op een gebouw op RGD-niveau waarvoor voorlopig een bedrag van €2,8 miljoen structureel beschikbaar is gesteld, boven de huidige huisvestingslasten. PS heeft bij de behandeling van het voorstel aangegeven extra waarde te hechten aan beheersbaarheid van kosten, een hoge mate van flexibiliteit, innovatie, functionaliteit en duurzaamheid (bijlage 6). Aan al die wensen wordt in het voorliggende PvE tegemoet gekomen.

Vanuit de organisatie zijn vijf centrale waarden geformuleerd voor de huisvesting die goed aansluiten bij de wensen van PS: Flexibiliteit, Ontmoeting, Efficiëntie, Duurzaamheid en Innovatie. Elk van deze waarden heeft een vertaling in de functionele, ruimtelijke en technische eisen die aan het nieuwe deel van het provinciehuis worden gesteld. De nieuwbouw zal dus flexibel zijn in gebruik, en daarmee marktconform, geplande en ongeplande ontmoetingen stimuleren door zoveel mogelijk transparantie, efficiënt omgaan met ruimte en voorzieningen en een middelhoge tot hoge duurzaamheidsfactor hebben met als streven een GreenCalc+ gebouwindex van tenminste 300. Tenslotte zal een evenwichtige combinatie van deze vier waarden kunnen leiden tot nadere invulling van de vijfde waarde en een innovatief gebouw genereren, dat vanaf 2010 goed kan blijven inspelen op de (zeer waarschijnlijk) veranderende behoefte van de provincie.

In de vergelijking die aan de basis lag van de keuze voor nieuwbouw (beslisdocument november 2005; zie tevens bijlage 4) op de bestaande locatie, is uitgegaan van een gebouw op basaal niveau. Met het inpassen van de geuite wensen, is het niveau gestegen naar midden.

Uitgangspunt in de vergelijking was ook een omvang van 18.500 m² bvo voor de nieuwbouw. Met het toepassen van een flexibel werkplekconcept, is het mogelijk het beoogde bouwvolume terug te brengen tot 16.000 m² bvo.

De opties van ondergronds parkeren en extra-duurzaam slopen zijn niet in de bovengenoemde vergelijking betrokken. Het zijn mogelijke aanvullende wensen die de kwaliteit van het project kunnen versterken en waarvoor PS met inbreng van extra budget, kan kiezen. De opties worden toegelicht in de bijlagen B en C.

Het voorliggende programma van eisen beoogt een spiegel te zijn van de wensen voor het nieuwe gebouw, is onderdeel van het met een aannemer/architectenconsortium te sluiten contract en is toetssteen voor de oplevering.

Ontwerp-besluit

Besluit van provinciale staten van Utrecht van 23 april 2007 met betrekking tot de instemming van de door gedeputeerde staten (voorgenomen) vaststelling van het programma van eisen voor de vervangende nieuwbouw;

Provinciale staten van Utrecht;

Op het voorstel van gedeputeerde staten van 27 februari 2007, dienst/sector PSD/directie, nummer 2007PSD000037i;

Gelezen; Het programma van eisen.

Overwegende; dat het programma van eisen de wensen ten aanzien van de nieuwbouw voldoende verwoord;

Besluiten:

1. met de (voorgenomen) vaststelling van het Programma van Eisen voor de nieuwbouw in te stemmen;
2. de in de begroting toegekende 2,8 miljoen vanaf 2007 tot de oplevering van het gebouw, te verschuiven van de structurele lasten naar de incidentele lasten.
3. incidenteel voor tijdelijke huisvestingskosten éénmalig € 800.000,- toe te kennen t.l.v. de algemene middelen, in 2008.
4. €300.000 in het huidige exploitatiebudget structureel te maken t.l.v. de algemene middelen, die in verband met derving van ingeboekte huurinkomsten tot op heden jaarlijks incidenteel wordt toegekend, ingående jaarschijf 2008.
5. GS te machtigen de criteria voor de aanbesteding aan de hand van het voorliggende PvE nader in te vullen.
6. te overwegen een PS-commissie in te stellen die een advies zal uitbrengen aan GS in de gunningfase inzake de keuze van een consortium (architect/aannemer).
7. te overwegen een PS-commissie in te stellen die GS adviseert inzake de inrichting van de politieke ruimten.

voorzitter,

griffier,

Aan Provinciale Staten,

Wettelijke grondslag

Artikel 158 (lid 1 sub e) jo artikel 167 (lid 4) Provinciewet.

Beoogd effect

Realiseren van een duurzame huisvesting van de provinciale organisatie.

Argumenten

Met het voorliggende programma van eisen kan een zeer flexibel, duurzaam en innovatief gebouw ontwikkeld worden voor de organisatie.

Voor de duurzaamheid is een hoger niveau gekozen dan waarin bij de vergelijking van eind 2005 is uitgegaan, om daarmee als provincie een voorbeeldfunctie te kunnen vervullen. Hoewel het gebouw nu uitsluitend voor provinciaal gebruik gebouwd wordt zal het gebouw marktconform zijn omdat het in delen verhuurbaar, toegankelijk en flexibel indeelbaar is en de facilitaire functies door de centrale ligging van diverse kanten benaderbaar zijn. Dit met het doel om de investering te beschermen als er ooit sprake is van het opheffen van de provincie of als de personeelsomvang kleiner wordt in de koers van de leeftijd van het gebouw.

Kanttekeningen

In het programma van eisen is nog weinig opgenomen over de inrichtingswensen. Deze zullen in een later stadium worden ingevuld. Als binnen de organisatie de afdelingen zijn gevormd, kan per afdeling bekeken worden, welke indeling gewenst is. Dit geeft ruimte aan het veranderingsproces binnen de organisatie. Dat betekent ook dat u voor de invulling van de politieke ruimten in een later stadium uw wensen nog kenbaar kunt maken.

Risico's

In de financiële ramingen van het project Nieuwbouw zijn de kosten van drie maanden vertraging opgenomen. Verdere risico's zoals grondvervuiling, mislukte aanbesteding, uitloop van meer dan 3 maanden, kunnen de hoogte van de structurele kosten beïnvloeden.

Om deze risico's te ondervangen zal het project Nieuwbouw onderdeel uit maken van het provinciale risicomangement waarin zowel de al benoemde risico's zijn ondergebracht als de risico's van hogere kosten door vertraging van de bouw of marktontwikkelingen, ICT ontwikkelingen, hogere exploitatiekosten ten gevolge van de duurzaamheidsaspecten, kosten ten gevolge van aanpassingen van de uitgangspunten, zoals het afzien van het flexwerkconcept, niet of niet geheel digitaliseren van de werkprocessen of grote fluctuaties in het personeelsbestand.

Financiën

De totale omvang van de nieuwbouw is vastgesteld op €60 miljoen. In de contra-expertise, uitgevoerd door Twijnstra Gudde, is bevestigd dat dit een reële schatting is.

Op aanraden van de accountant Deloitte, is de huidige verdeling tussen structurele en incidentele kosten als volgt: de totale structurele kosten bedragen €46,1 miljoen en de totale incidentele kosten €13,9 miljoen. De effecten hiervan zijn hieronder beschreven.

Structurele lasten en dekking:

De bouwkosten bedragen € 46.125 miljoen, door Twijnstra Gudde getoetst en geaccepteerd. Als structurele kosten, vertaald naar jaarlasten, afgeschreven op basis van annuïteit, is een jaarlijks bedrag

van €3,173 miljoen nodig. Dat ligt binnen de aangegeven marges van € 3,370 miljoen, opgebouwd uit de huidige huisvestingslasten van de sterren, vermeerderd met de € 2,8 miljoen, die voorlopig door PS is vastgesteld (beslispunt 2 van PS, 12 december 2005, zie bijlage 8).

De realisatie past binnen het voorlopig beschikbare structurele budget en lijkt voldoende speling te geven om het aanbestedingstraject in te gaan. Het resultaat van de aanbesteding zal tot definitieve bedragen leiden.

Incidentele lasten en dekking

De incidentele lasten betreffen de tijdelijke huisvesting, de sloop van de Sterren en de aanpassingen die noodzakelijk zijn om de toren aan te laten sluiten op de nieuwbouw.

Van de incidentele kosten, is € 13,1 miljoen van de € 13,9 miljoen gedekt. Dit komt grotendeels uit de structureel gereserveerde €2,8 miljoen in de provinciale begroting, als die vanaf 2007 tot oplevering van de nieuwbouw incidenteel mag worden aangewend (beslispunt 2). Daarnaast is er tot eind 2007 een bedrag van € 1,2 miljoen voor NOVA gereserveerd en vanaf de sloop van de Sterren komt jaarlijks circa € 300.000 vrij van het huisvestingsbudget. De resterende € 800.000 zal eenmalig beschikbaar gesteld moeten worden (beslispunt 3) om tot een sluitend budget te komen (verdere uitleg in bijlage 2).

Er is verder een correctie nodig in de huidige exploitatiekosten: In de vorige eeuw is het exploitatiebudget structureel verminderd omdat delen van de Sterren verhuurd konden worden. In 2003 is het contract met een grote huurder afgelopen en vanwege krappe huisvesting voor eigen personeel is besloten om de vrijgekomen ruimte niet meer te verhuren. Dit resulteerde in een jaarlijkse derving van huurinkomsten van €300.000. In het coalitieakkoord 2003-2007 is besloten dit tekort jaarlijks aan te vullen tot de nieuwe huisvestingsplannen bekend zijn. Economisch is het niet voordelig een grotere nieuwbouw te realiseren dan voor eigen gebruik noodzakelijk is en zo opnieuw huurinkomsten te genereren, omdat er in dat geval minder BTW gecompenseerd kan worden. Vandaar de vraag het exploitatiebudget nu structureel te repareren (beslispunt 4).

Realisatie

Aan de hand van het programma van eisen zal, meteen na de instemming van PS en het vaststellen van het PvE door GS een Europese Aanbesteding starten.

Al in het Plan van Aanpak is aangegeven dat er niet gekozen is voor een traditionele aanbesteding, waarbij eerst een architect wordt gezocht, waarna aan de hand van het ontwerp een aannemer wordt gecontracteerd, maar dat middels een Design&Build-procedure beide partijen in één keer aangetrokken worden. Dit heeft als groot voordeel dat de kosten beter te beheersen zijn, omdat de aannemer mede verantwoordelijk is voor de ideeën van de architect en dat mogelijke conflicten tussen beide niet via de provincie worden uitgevochten. Aandachtspunt voor de provincie in het Design&Build traject is voldoende greep houden op de vertaling van het PvE naar het resultaat. Een mogelijkheid daarbij is om in de gunningfase van de aanbesteding een voorlopig ontwerp te laten opstellen. Dit is dan één van de selectiecriteria.

In haar rol als toezichthouder, zal PS periodiek op de hoogte worden gehouden van de financiële en kwalitatieve voortgang van het project. Met behulp van de afdeling Financiën wordt een format opgesteld aan de hand waarvan periodieke rapportages gedaan kunnen worden. Verder is het mogelijk dat PS betrokken wordt bij de selectie van een architect/aannemer in de gunningfase. Mocht u daar prijs op stellen, verzoeken wij u een commissie in te stellen die namens u kan adviseren aan GS. In een later stadium komt ook de inrichting van de ruimten aan de orde en kan een door u ingestelde commissie zich buigen over de inrichting van de politieke ruimten.

Juridisch

Het vaststellen van het PvE valt onder artikel 158 lid 1 sub e Provinciewet. Gelet op de omvang c.q. het ingrijpend karakter voor de provincie, volgt uit artikel 167 lid 4 Provinciewet dat GS het PvE pas kunnen vaststellen nadat PS in de gelegenheid zijn gesteld wensen en bedenkingen ter zake ter kennis van GS hebben kunnen inbrengen. Na behandeling in PS, zullen GS het PvE definitief vaststellen.

De interne juristen zullen ondersteuning bieden bij het traject van de Europese Aanbesteding en bij het opstellen van het contract dat daaruit voortvloeit. Externe expertise zal ook nodig zijn op kosten van NOVA (meegenomen in het budget).

Planning

In het PvE is een voorlopige planning opgenomen. Deze planning is nog niet definitief. In de periodieke rapportages zullen wij u op de hoogte houden van de planning en zodra zicht is op het gehele aanbestedingstraject, zal een herziene planning worden ingediend.

Europa

Volgens de geldende regels zal een Europese Aanbesteding volgen.

Communicatie

In overleg met de afdeling communicatie wordt er zowel intern als extern gecommuniceerd. Per fase wordt er een communicatieplan opgesteld.

Bijlagen (zie overzicht van bijlagen hieronder)

Gedeputeerde staten,

voorzitter, Mr. B. Staal

secretaris, Drs. H.H. Sietsma

Overzicht van bijlagen voor statenvoorstel : Programma van Eisen vervangende nieuwbouw (NOVA)

Hieronder een overzicht van de relevante stukken en besluiten en hun betekenis in het traject NOVA. De stukken zelf zijn als bijlagen hierbij toegevoegd conform de conclusie van de voorzitter commissie BEM op 27 november 2006.

De bijlagen 1 tot en met 13 zijn tijdens de vergadering van de commissie BEM op 02-04-2007 reeds ter beschikking gesteld.

NB: Bijlage 2 is geactualiseerd.

D bijlagen A tot en met D zijn nieuw, toegevoegd naar aanleiding van de vragen van de Commissie BEM van 2 april 2007.

Bijlage 1) Aangepast Programma van Eisen, definitief versie 2.0, bestaande uit 3 delen:

- Functioneel Ruimtelijke Programma
- Technisch Programma van Eisen
- Landschapsinrichting

Bijlage 2) Financiële overzicht 23 april 2007

(NB voor de leden van de commissie BEM: VERNIEUWDE INFORMATIE)

Financieel overzicht. Totaal omvang van het project is door contra-expertise goedgekeurd (zie bijlage 13). De afschrijvingsmethodiek en de verdeling tussen de structurele en incidentele lasten zijn door de provinciale accountant (Deloitte) vastgesteld.

De bijlage ligt ter inzage bij mevr. M van Wijnen, kamer B2.24

Bijlage 3) Advies ondernemingsraad

De OR heeft waardevolle voorstellen voor een goed procedureel verloop van het traject. Inhoudelijk is het Programma van Eisen goedgekeurd.

Bijlage 4) Verslag commissie BEM 21 november 2005

Doel van het besluit was om een keuze maken tussen vier opties om vervangende huisvesting te vinden voor de provinciale werknemers in de sterren:

- 1) renovatie van de sterren
- 2) nieuwbouw in de stad van Utrecht
- 3) nieuwbouw op de locatie van de sterren, eigen grond
- 4) huur van bestaande kantoorruimte

Het besluitdocument maakte deel uit van de bijlagen voor het besluit. (Het besluitdocument is hier niet weer uitgereikt). Om de verschillende opties zo goed mogelijk te vergelijken ondanks grote verschillen in type huisvesting was de methode van Netto Contante Waarde gebruikt over een periode van 20 jaar. Alleen meegenomen werden onderwerpen die voor alle vier opties golden.

Niet meegenomen waren aspecten waar tussen de vier opties geen vergelijking te maken was: parkeerkosten, kosten van de bouw van ondergrond parkeren, meer dan 2 jaar tijdelijke huisvestingskosten, kosten onvoorzien, kosten duurzame sloop, kosten verhuizing computercentrum, interne projectkosten.

De conclusie was dat nieuwbouw op de locatie van de sterren, eigen grond, de goedkoopste oplossing is.

Bijlage 5) Matrix Aandachtspunten naar aanleiding van cie. BEM 21 november 2005

Een matrix van de aandachtspunten van de commissie overleg en de antwoorden van de projectdirecteur geeft duidelijkheid over de scope van het besluit.

Informatie over definitieve structurele en incidentele kosten wordt toegezegd bij het aanbieden van het Programma van Eisen.

Bijlage 6) Advies Commissie BEM aan PS, 21 november 2005

De Commissie besluit conform voorstel: aan de hand van de beschikbare calculaties is een voorlopig structureel bedrag van 2,8 miljoen gereserveerd boven de huidige exploitatiekosten om de nieuwbouw te bekostigen; verder is voorlopig een incidenteel bedrag van 1,2 miljoen gereserveerd voor de (interne en externe) projectkosten tot eind 2007.

De Commissie legt extra eisen op het project: beheersbaarheid van kosten, een hoge mate van flexibiliteit in gebruik, hoogwaardig innovatief, functioneel, energiezuinig en uitstraling. Er is niet gesproken over het beschikbaar stellen van budget om aan deze extra eisen te kunnen voldoen.

Groenlinks laat weten dat ze toch de voorkeur hebben van bouw in het stadscentrum van Utrecht.

Bijlage 7) Notities PS 12 december 2005

Notulen PS vergadering 12 december 2005

Bijlage 8) Besluit PS 12 december 2005

PS besluit conform voorstel.

Besluiten:

1. Te kiezen voor de huisvestingsvariant "Amoveeren sterren en realiseren van Nieuwbouw op de eigen locatie van het Provinciehuis";
2. Voor de dekking van de additionele huisvestingslasten, voorlopig, een bedrag van 2,8 miljoen structureel beschikbaar te stellen, ingaan 2007;
3. Voor de dekking van de projectkosten, voorlopig 1,2 miljoen incidenteel beschikbaar te stellen (verdeeld over jaarschijven 2005, 2006, 2007);
4. Medio 2006 een besluit te nemen t.a. v. het definitieve beslag op de algemene middelen (structureel en incidenteel) op basis van het definitief vast te stellen Programma van Eisen en het Projectplan, waarbij het ambitieniveau van de huisvesting nader ingevuld moet worden;
5. GS te machtigen het projectplan, waarin de kaders en activiteiten waarbinnen dit project wordt gerealiseerd, vast te stellen en dit projectplan ter kennisgeving aan te bieden aan de cie. B&M;
6. GS te machtigen om, nadat hiervoor budget is toegekend, verplichtingen aan te gaan voor de voorbereidende werkzaamheden;
7. GS te machtigen een communicatieplan vast te stellen inzake de informatievoorziening aan medewerkers en derden.

Bevestigd is de keuze voor nieuwbouw op eigen terrein als goedkoopste optie. Voorlopige bedragen zijn geaccordeerd tot het aanbieden van het Programma van Eisen.

Bijlage 9) GS 5 september 2006

Besluit Projectplan vervangende nieuwbouw

Bijlage 10) Commissie BEM 2 oktober 2006

Verslag commissie BEM agendapunt 12 TKN projectplan vervangende nieuwbouw

Bijlage 11) Verslag cie. BEM 27 november 2006

In de commissie vergadering van 27 november 2006 is een informatieve presentatie aangereikt over de stand van zaken vervangende nieuwbouw. Aan de hand van discussie (zie ook bijlage12) heeft de voorzitter geconcludeerd dat alle voorafgaande stukken in de commissie Bestuur en Middelen terugkomen.

Bijlage 12) Matrix Aandachtspunten naar aanleiding van cie. BEM 27 november 2006

Een nieuwe matrix van de aandachtspunten van de commissie overleg en de projectleden (gedeputeerde, externe deskundige en projectleiding) geven antwoord op de voorgedragen punten.

Bijlage 13) Resultaten contra-expertise Twijnstra Gudde

Twijnstra Gudde is van mening dat de kostenraming voor het project reëel is. De adviezen voor aanpassingen in het PvE om er een passend contract-document van te maken, worden overgenomen.

Nieuw bijlagen sinds de commissie BEM van 2 april

Bijlage A) Matrix Aandachtspunten commissie BEM, 02-04-2007

Beantwoording van de tijdens de commissievergadering gestelde aanvullende vragen.

Bijlage B) Optie ondergronds parkeren (vraag 5 in de matrix)

De bijlage geeft kort aan wat mag (hoeveel parkeerplaatsen), wat kan (gegeven de lokale situatie). De vraag is wat de provincie wil. Vanwege de hoge kosten van dubbel grondgebruik is optie van ondergronds parkeren niet meegenomen in het Programma van Eisen. Het maakt geen deel uit van de oorspronkelijke opdracht toen eind 2005 het budget voorlopig vastgesteld werd.

De kosten van de verschillende varianten zijn in deze volgende tabel te zien.

	Soort parkeren	Benodigde terreinopp.	Aantal parkeerplaatsen	Investering excl. niet compensabele BTW
1	maaiveld	7.300 m ²	289	€ 722.500 (incl. toegang)
2	overdekt onder gebouw + maaiveld	5.300 m ²	84 + 205	€ 900.000 (incl. toegang)
3	Ondergronds	Alleen toeritten	289	€ 5.925.000 (incl. toegang)

Een praktische combinatie van de mogelijkheden is 1/3 van de parkeerplaatsen ondergronds bouwen, 2/3 op het maaiveld (of op het maaiveld onder het gebouw). Dan zouden de kosten als volgt zijn: circa €2,6 miljoen totaal of circa €140.000 extra jaarlasten met afschrijving op basis van annuïteit over 40 jaar.

Bijlage C) Optie extra-duurzaam slopen (vraag 5 in de matrix)

Toelichting op de kosten en effecten van het extra-duurzaam slopen.

In de huidige begroting is om economische redenen voor gangbaar slopen gekozen. Provinciale Staten kan kiezen voor een meer duurzame methode van slopen van de huidige 25.000m² laagbouw. De bijbehorende kosten zijn aan de hand van kengetallen als volgt ingeschat:

- Gangbaar slopen (basis methode nu begroot): € 2 miljoen.
- Milieuvriendelijk slopen: slopen met vergaande vorm van afvalscheiding aan de bron, veelal machinaal; (plus extra administratieve en PR kosten) = circa € 2,25 miljoen in totaal.
- Duurzaam slopen: eerst demonteren van herbruikbare producten met gebruik van werkgelegenheid voor de minder kansrijken, daarna pas slopen = circa € 2,40 miljoen in totaal.

De bijlage bevat definities van duurzaam slopen, beschrijft de huidige praktijk en trends, geeft aan wat de milieu, maatschappelijke en economische effecten zijn en sluit met praktische tips om duurzaam slopen te realiseren.

De kosten van slopen vallen in de categorie incidentele kosten volgens de provinciale accountant en zijn derhalve niet te activeren.

Bijlage D) Weging duurzaamheidsaspecten (vraag 6 in de matrix)

De bijlagen in het Programma van Eisen zijn ter informatie. Ze zijn bedoeld om de ontwikkelingen van ideeën weer te geven, om een verdieplingslag van zaken in het Programma van Eisen te bieden, en om de komende architect-aannemer te inspireren aan de hand van wat belangrijk blijkt te zijn voor de provinciale medewerker.

De bijlage (pag. 44 PvE) over duurzaamheid geeft alleen de hoogste prioriteiten aan. In het Programma van Eisen wordt uitgesproken dat van een consortium een GreenCalc+ score van 300 verwacht wordt. Hoe ze dat bereiken is aan hen. Het doel van deze bijlage is om ideeën te bieden die de provinciale medewerkers duidelijk aanspreken. Het consortium hoeft niets over te nemen, als het doel van hoge duurzaamheid in totaal bereikt wordt.

De tweede bijlage (pag. 48 PvE) over multifunctioneel gebruik, laat ook de ideeën zien die als niet haalbaar zijn beoordeeld om de scope van overwogen mogelijkheden te laten zien. Daarin staat bij herhaling dat de “noodzakelijke” categorie inderdaad in het PvE meegenomen is.

Om toch vraag van PS te beantwoorden (wat is de prioritisering in ideeën over duurzaamheid?) is de bijlage hierbij toegevoegd over het proces om tot duurzame eisen te komen:

Het betreft een verslag van de gaming waarin alle ideeën van de expertise groepen en de verschillende teams vermeld staan. Aan het einde van het traject heeft één van de teams gewonnen. Indrukwekkend waren het aantal ideeën die alle teams overlaptten. De combinatie van de winnende en de meest voorkomende ideeën vormen de bijlage in het PvE.