2010BEM84

RAPPORTAGE HUISVESTING

31 juli 2010

Provinciale staten worden ieder half jaar geïnformeerd over de financiële voortgang van het Programma Huisvesting (voorheen NOVA). Eén van de projecten in dit programma is het project Realisatie nieuwe locatie provinciehuis. Met de ondertekening van de koopovereenkomst is dit project afgerond op 22 april 2010. De overige projecten (Bloeyendael I en II en Afstoten Rijnsweerd) lopen nog door.
Daarnaast is het project Eureka gestart, een nieuw project, gericht op verbouwing en inrichting van het toekomstige provinciehuis. Voor het project Eureka is een nieuw budget beschikbaar gesteld. De programma-/projectorganisatie en de financiën van het programma Huisvesting en het project Eureka zijn losgekoppeld. In deze rapportage wordt gerapporteerd over zowel de financiën van het programma Huisvesting, als over de algemene en financiële voortgang van het project Eureka.

1. PROGRAMMA HUISVESTING

1.1 STAND VAN ZAKEN FINANCIËN HUISVESTING

Begroting Huisvesting

Tabel 1

Totalen van de lasten en baten van programma Huisvesting					***Bedragen x € 1.000***
	Totaal budget	**2006 t.m. 2009 werkelijk**	**2010 begroot**	**2010 werkelijk (t/m 31-7)**	**Restant totaalbudget na 2010**
Saldo	**13.200**	**7.520**	**2.878**	**2.224**[1]	**2.802**

Het totale Huisvestingbudget over de jaren 2006 t/m 2011 bedraagt € 13,2 miljoen. De uitgaven tot en met 2009 bedragen € 7,52 miljoen. In 2010 is tot en met 31 juli € 2,224 miljoen uitgegeven, voor specificatie van dit bedrag zie tabel 2. Gelet op de realisatie in 2009 en de begroting over 2010 en 2011 is het budget toereikend voor resterende onderdelen van het programma Huisvesting.

1.2 RAPPORTAGE REALISATIE 2010 (t/m 31 juli)

In tabel 2 worden de diverse onderdelen van het Programma Huisvesting gepresenteerd.

Tabel 2 (bedragen x€ 1000)

	Deelproject	**Projectbegroting 2010**	**Uitgaven t/m 31-07-2010**
1.	Algemene programmakosten	0	**0**
2.	Project Realisatie nieuwe locatie	0	**123**
3.	Project Afstoten Rijnsweerd	75	**54**
4.	Bloeyendael I/II [2]	2.803[3]	**2.047**[4]
	Totaal	2.878	**2.224**

[1] In dit bedrag zijn de kosten van Bloeyendael voor het derde kwartaal deels verwerkt, omdat deze vooruitbetaald worden.
[2] In vorige rapportages werd ten aanzien van Bloeyendael onderscheid gemaakt in Verhuur, Algemene kosten en Ingebruikname/exploitatie. In deze rapportage is alleen nog het totaalbedrag opgenomen.
[3] Op basis van bijgestelde begroting, vastgesteld in de Voorjaarsnota 2010
[4] Zie noot 1.

Bij het opstellen van de begroting 2010 is ervan uitgegaan dat het project Realisatie Nieuwe Locatie in 2009 volledig zou worden afgerond en dat het Programma Huisvesting zou worden afgesloten. Daarom zijn voor 2010 geen algemene programmakosten en geen projectkosten voor het project Realisatie Nieuwe Locatie begroot. Door de langere duur van de besluitvorming over de locatie van het nieuwe provinciehuis en de duur van de onderhandelingen over de huur- en koopovereenkomst (aansluitend aan het besluit van provinciale staten in te stemmen met het Fortis-gebouw als locatie voor het nieuwe provinciehuis en vaststelling van de benodigde financiering), is het project uitgelopen tot april 2010. Daardoor zijn in 2010 zowel projectkosten als algemene programmakosten gemaakt (onder meer voor het programmabureau, voor de projectleiding, voor juridische en notariële adviezen en ondersteuning ten behoeve van de huur- en koopovereenkomst en voor enkele nadere onderzoeken). Dit kan worden opgelost in de begroting, doordat de kosten van exploitatie Bloeyendael I in de praktijk iets lager blijken uit te vallen.

Op 22 april 2010 is de koopovereenkomst getekend, waarop het project Realisatie Nieuwe Locatie en het Programma Huisvesting definitief afgesloten konden worden.

In onderstaande paragrafen worden de begroting en realisatie met betrekking tot Bloeyendael en de verkoop van het huidige provincieperceel nader gespecificeerd.

1.3 BLOEYENDAAL I EN II

De huur van Bloeyendael I en II loopt af op 31 augustus 2011. Bloeyendael II is voor de gehele resterende huurperiode onderverhuurd aan ASR. De huursom en alle overige kosten worden volledig doorgelegd naar de onderhuurder. Bloeyendael II is deels verhuurd aan Het Utrechts Archief en deels in gebruik genomen door de provinciale organisatie. De kosten van Bloeyendael kunnen tot het eind van de huurperiode bekostigd worden uit het NOVA-budget.

1.4 VERKOOP HUIDIG PROVINCIEPERCEEL

Na de ondertekening van de koopovereenkomst voor de aankoop van het Fortis-gebouw is een volgende stap gezet in het traject tot verkoop van het huidige provincieperceel (Pythagoraslaan 101). Via een meervoudige onderhandse aanbesteding is een makelaar gecontracteerd voor de begeleiding en advisering van de verkoop (DTZ Zadelhoff). Naast de gesprekken die deze makelaar reeds met bekende gegadigden voert, zal in september 2010 iedere serieuze gegadigde de mogelijkheid hebben om kennis te nemen van de verkoopinformatie in een dataroom met informatie over oppervlakten, bodem, de gemeentelijke herontwikkelingsmogelijkheden etc. en kan een bod via een biedprocedure worden uitgebracht. Mogelijk zal er ook publiciteit rond de verkoop plaatsvinden. Op grond van artikel 158, eerste lid, sub e Provinciewet zijn GS bevoegd tot verkoop van het huidige provinciekantoor. Onder toepassing van artikel 167, vierde lid Provinciewet zullen wij voorafgaand aan onze besluitvorming u informeren over de voorgenomen verkoop en u in de gelegenheid stellen uw wensen en bedenkingen aan ons kenbaar te maken.

B&W van Utrecht hebben bij brief van 6 april jl. duidelijk koers gezet naar de keuze voor toekomstige functies op het huidige provincieperceel. Hiermee staat de herontwikkeling met de gemeente Utrecht goed op de rit, voor dit moment afdoende voor de verkoop. Een verdere verfijning zou op dit moment mogelijk te gedetailleerd worden c.q. afwijken van de plannen van gegadigden en daarmee geen toegevoegde waarde hebben. De bekende gegadigden hebben zeer uiteenlopende plannen met het perceel. Het college van B&W Utrecht staat open voor al deze diverse toekomstige functies binnen bepaalde randvoorwaarden en zal dit bestuurlijk sonderen met de raadscommissie Stad en Ruimte. De brief van 6 april 2010 is overigens niet openbaar, er is gemeentelijke toestemming om de brief aan serieuze gegadigden te verstrekken na ondertekening van een geheimhoudingsverklaring.

Voor de verkoop is voor de jaren 2010 en 2011 een bedrag begroot van € 75.000 per jaar. Dit budget is bestemd voor de organisatiekosten van het project (projectleiding en projectondersteuning. De kosten van onderzoek en ondersteuning ten behoeve van de verkoop worden ten laste gebracht van de uiteindelijke opbrengst en drukken niet op het NOVA-budget.

2. PROJECT EUREKA

Op 1 december 2009 hebben GS het plan van aanpak voor het project Eureka vastgesteld.[5] Dit project is gericht op de verbouwing en inrichting van het nieuwe provinciehuis.
Het project wordt uitgevoerd in vier fasen:

1. Definitiefase: opzetten Interne Organisatie, vaststellen Programma van Eisen (PvE), selectie (interieur)architect en bouwmanager
2. Ontwerpfase: voorlopig en definitief ontwerp
3. Voorbereidingsfase: technische omschrijving (bestek), bouwvergunning en aanbesteding aannemer
4. Realisatiefase; verbouwing en inrichting (aansluitend aan deze fase vinden verhuizing en ingebruikname plaats)

Het project bevindt zich op dit moment in de ontwerpfase. In deze rapportage wordt de voortgang van het project weergegeven en een vooruitblik gegeven naar de afronding van de ontwerpfase en de wijze waarop de voorbereidingsfase wordt ingericht.

Programma van Eisen
Op 31 maart 2010 is het concept-PvE opgeleverd door Brink Groep. Het PvE is tot stand gekomen in nauwe samenspraak met werkgroepen uit PS, GS en ambtelijke organisatie. De basis voor het PvE is neergelegd in eerdere versies van het PvE ten behoeve van NOVA en het zoeken naar een nieuwe locatie voor het provinciehuis. Het nieuwe, definitieve PvE is een actualisatie van de eerdere PvE's en is toegesneden op de gekozen locatie, het huidige Fortis-gebouw.

Het onderdeel Politieke ruimten is op 17 mei 2010 behandeld in de statencommissie BEM. De conclusies zijn weergegeven in de statenbrief d.d. 24 augustus 2010 met betrekking tot Programma van Eisen Politieke ruimten. Deze conclusies zijn meegenomen in de ontwerpfase en voor zover dat aan de orde is, verwerkt in het voorlopig ontwerp. De exacte inrichting van de toekomstige statenzaal en de AV-middelen zullen afzonderlijk met de commissie BEM worden besproken.

Aanbestedingen
In het project zijn diverse opdrachten aanbesteed, onder andere aan de architect, enkele specifieke adviseurs en het bouwmanagement. Onderstaand worden de resultaten van deze aanbestedingen vermeld en er wordt ingegaan op de lopende aanbestedingsprocedure voor de uitvoerend aannemer.

Bouwmanagement
Voor het bouwmanagement is teruggegrepen op de oorspronkelijke Europese aanbesteding in het kader van NOVA. De opdracht is gegund aan Brink Groep, onder de voorwaarde dat de opdracht past binnen de aanbesteding uit 2008. Na onderhandelingen over de exacte invulling van de opdracht tot bouwmanagement is Brink Groep gecontracteerd voor het bouwmanagement gedurende de voorbereiding en de uitvoering van de verbouwing.

Architect
Voor de functie van architect bestond de wens de oorspronkelijke architect van het pand (Van Mourik Architecten) aan te trekken, echter alleen als dit binnen de Europese aanbestedingsregels gerealiseerd kon worden. In februari 2010 is een aankondiging geplaatst op de site van de Europese Unie dat de provincie Utrecht voornemens is de opdracht 'Ontwerp en Supervisor' voor het nieuwe provinciehuis te gunnen aan Van Mourik Architecten. Na publicatie is een termijn van 15 dagen gestart waarbinnen formeel bezwaar ingediend kon worden tegen deze gunning. Er zijn geen bezwaren ingediend, waardoor de weg vrij was Van Mourik Architecten de opdracht te gunnen. Architect P. Vemeulen van Van Mourik Architecten maakt deel uit van het ontwerpteam. Het Voorlopig Ontwerp is inmiddels opgeleverd.

[5] Zie statenbrief d.d. 1 december 2009, Huisvesting, plan van aanpak Eureka

Adviseurs
In de ontwerpfase zijn, naast de architect, een bouwfysisch adviseur en een installatietechnisch adviseur nodig. De opdracht tot bouwfysisch advies is gegund aan Peutz B.V. te Zoetermeer. Deze gunning heeft enkelvoudig onderhands plaatsgevonden, onder de provinciale grens voor meervoudige onderhandse aanbesteding. De opdracht tot installatieadvies is gegund aan Deerns Raadgevende Ingenieurs te Rijswijk op basis van een meervoudig onderhandse aanbesteding, onder de Europese aanbestedingsgrens. Beide adviseurs maken deel uit van het ontwerpteam.

Aannemer
Voor de uitvoering is gekozen voor het inrichten van een bouwteam. Dit houdt op hoofdlijnen in dat in de eindfase van het definitief ontwerp (het maken van het bestek) de aannemer en de architect samenwerken, zodat meer integratie ontstaat tussen ontwerp en uitvoering. Dit brengt met zich mee dat in het eerste deel van de ontwerpfase (tijdens het opstellen van het voorlopig ontwerp) de selectie van de aannemer moest starten.

De selectie van de aannemer is inmiddels gestart via een Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure (preselectie). De aan te besteden opdracht betreft de uitwerking van het definitief ontwerp naar een technisch ontwerp en het realiseren van het bouwwerk. De eerste stap in de aanbesteding is de preselectie op basis van algemene geschiktheids- en selectiecriteria. Om te kunnen inschrijven op de opdracht dienen aannemers aan enkele criteria te voldoen. Eén van de criteria betreft een minimumomzet in Utiliteitsbouw in de afgelopen drie jaren van € 75 miljoen. Dit criterium is opgenomen, omdat het hier gaat om een logistiek complexe opdracht (tijdens de verbouwing moet de huurder door kunnen werken) en omdat de planning zeer krap is. Een tweede relevant criterium is het inbrengen van drie referentieprojecten, die elk aan bepaalde minimumeisen moeten voldoen. Daarnaast zijn voor de beoordeling van de inschrijvingen kwaliteitscriteria opgesteld waarmee gegadigde bedrijven punten scoren. Kwaliteitscriteria zijn onder andere de aanwezigheid van milieuzorgsystemen/certificaten binnen het bedrijf en duurzaamheid (milieuvriendelijk vervoer, beperking van water, energie en/of afval binnen de dagelijkse werkzaamheden).

In het kader van de preselectie hebben negen bedrijven ingeschreven op het project. In juni 2010 zijn de inschrijvingen beoordeeld en zijn de vijf inschrijvers met de hoogste scores geselecteerd.
Na vaststelling van het definitief ontwerp door GS worden deze vijf bedrijven gevraagd op basis van het definitief ontwerp een prijs te bepalen. Op basis van de prijsbepaling en kwaliteitscriteria ten aanzien van de uitvoering zal de definitieve selectie plaatsvinden. De geselecteerde aannemer start in december 2010 en zal vanaf dat moment in het bouwteam meewerken aan het technisch ontwerp/bestek.

Ontwerpfase
Op 17 mei 2010 heeft de commissie BEM het concept Voorlopig Ontwerp met de portefeuillehouder Huisvesting besproken. De conclusies uit die bespreking zijn verwerkt in het Voorlopig Ontwerp dat op 13 juli 2010 is vastgesteld door GS. Het Voorlopig Ontwerp wordt uitgewerkt in het Definitief Ontwerp. Planning ten aanzien van het Definitief Ontwerp is vaststelling door GS op 14 september 2010. Aansluitend zal het Definitief Ontwerp worden meegenomen in de aanbesteding voor de uitvoerend aannemer. Het project verloopt volgens planning.

Financiën
Voor het project Eureka is een kostenraming opgesteld, die is onderverdeeld in bouwkosten en organisatiekosten. Op basis van het Voorlopig Ontwerp is een nieuwe raming opgesteld, conclusie is dat het ontwerp haalbaar is binnen het beschikbare investeringsbudget. Op basis van het concept voor het Definitief Ontwerp zal een kostenraming worden gemaakt, die als basis dient voor de aanbesteding. De daadwerkelijke bouwkosten zullen blijken uit de aanbesteding voor de aannemer. Op basis daarvan wordt een definitieve begroting opgesteld. In de volgende rapportage Huisvesting, na afronding van de aanbesteding voor de uitvoerend aannemer, wordt gerapporteerd over de projectbegroting en –realisatie.