



Aan Provinciale Staten

Datum : 3 juli 2012  
Uw kenmerk : **2012BEM67**  
Ons kenmerk : 80B63A73  
Contactpersoon : I. Zetstra  
E-mail : [Ida.zetstra@provincie-utrecht.nl](mailto:Ida.zetstra@provincie-utrecht.nl)  
Doorkiesnr. : 2286  
Bijlage(n) : Geen

**Onderwerp: Voorlopige eindafrekening Project Eureka juli 2012**

**Voorgestelde behandeling: Ter kennisname**

Aan Provinciale Staten,

*Inleiding*

Het project Eureka is gericht op verbouwing, inrichting en ingebruikname van het nieuwe provinciehuis. De beoogde resultaten van dit project zijn inmiddels gerealiseerd. Provinciaal bestuur en ambtelijke organisatie hebben hun intrek genomen in het nieuwe provinciehuis. In deze rapportage wordt de tussenbalans van het project opgemaakt. Voorafgaand merken wij op dat pas door het gebruik van het gebouw blijkt of het in alle opzichten voldoet. In de eerste periode van het gebruik zullen nog tekortkomingen aan het licht komen en zal blijken dat hier en daar aanpassingen nodig zijn die nog tot extra investeringslasten leiden. In de financiële stand van zaken zijn hiervoor enkele bedragen gereserveerd. De projectorganisatie Eureka wordt beëindigd. Het beheer van het gebouw en de resterende middelen voor restpunten en nadere aanpassingen worden overgedragen aan de facilitaire afdeling. Begin 2013 zal de financiële eindbalans worden opgemaakt en zullen wij u informeren over de definitieve gemiddelde jaarlasten.

*Voorgeschiedenis*

Op 21 september 2009 heeft u besloten de benodigde middelen ter beschikking te stellen voor de aankoop en verbouwing van het toekomstige provinciehuis. In uw besluit is tevens de dekking van toekomstige huisvestingslasten vastgesteld ter hoogte van € 5,4 miljoen gemiddeld per jaar over een periode van 40 jaar. Deze dekking heeft betrekking op de kapitaallasten voor aankoop, verbouwing en inrichting (op basis van kostenramingen) en op enkele limitatief opgesomde gebouwgebonden exploitatielasten (energie, onderhoud en schoonmaak), verminderd met de geraamde inkomsten uit verhuur.

Op 5 juli 2011 hebben wij u de voortgangsrapportage van het project Eureka gezonden, met daarin de financiële stand van zaken op dat moment.

*Stand van zaken project*

Het project is gericht op verbouwing, inrichting en ingebruikname van het nieuwe provinciehuis. Voorafgaand aan de overdracht van het pand op 3 januari 2011 zijn binnen het project alle voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd, zoals het aanpassen van het Programma van Eisen aan het pand, het maken van een ontwerp en diverse aanbestedingen. De verbouwing is gestart in januari 2011, direct na de overdracht van het pand aan de provincie. Oplevering door de aannemer heeft plaatsgevonden in februari 2012, waarna het gebouw is ingericht. Het meubilair is grotendeels nieuw. In het weekend van 13 tot en met 15 april 2012 zijn de spullen van de medewerkers en een deel van het bestaande meubilair verhuisd. In dat weekend zijn op alle primaire werkplekken de bestaande pc's geplaatst en geïnstalleerd. Op 16 april 2012 is het nieuwe provinciehuis succesvol in gebruik



genomen. Op 20 juni 2012 is het provinciehuis officieel geopend door Hare Majesteit koningin Beatrix.

#### *Financiën*

Met inachtneming van het door u vastgestelde kader van maximaal € 5,4 miljoen gemiddelde jaarlasten hebben wij een programma van eisen en een ontwerp vastgesteld voor verbouwing en inrichting. Na gunning van de opdracht tot verbouwing aan Strukton hebben wij - op basis van de aanneemsom en de begroting van de overige kosten - de begroting voor het project Eureka bijgesteld. Deze begroting is opgenomen in de voortgangsrapportage van 5 juli 2011. In deze begroting was rekening gehouden met programmawijzigingen, onvoorziene omstandigheden en risicodekking.

Inmiddels zijn verbouwing, inrichting en ingebruikname gerealiseerd en is opnieuw een financiële voorlopige eindafrekening opgemaakt. De totale bouw- en investeringskosten zijn lager uitgevallen, omdat geen volledig beroep is gedaan op reserveringen voor risico's, programmawijzigingen en onvoorziene omstandigheden. Daarnaast zijn de organisatiekosten lager uitgevallen, onder meer door in grote mate eigen medewerkers in te zetten in het project en de kosten van externe inhuur zoveel mogelijk te beperken.

Onderdeel	Tussenstand na aanbesteding (rapportage 5 juli 2011)	Tussenstand na verhuizing d.d. 28 juni 2012*
<i>Bouwkosten, aanneemsom</i>	<i>16.419.932</i>	<i>16.631.364</i>
<i>Bouwkosten, buiten aanneemsom</i>	<i>7.462.986</i>	<i>5.138.867</i>
Bouwkosten, totaal (1)	23.882.918	21.770.231
Bouwgerelateerde kosten (2)	8.016.428	6.114.910
Organisatiekosten (3)	7.930.800	6.120.376
Aanscherping raming t.o.v. sept. 2009 (4)	0	0
<b>Totaal bouw- en investeringskosten</b>	<b>39.830.146</b>	<b>34.005.517</b>
Kosten gewijzigd gebruik (5)	2.620.000	2.620.000
<b>TOTAAL</b>	<b>42.450.146</b>	<b>36.625.517</b>

\* deze kolom wordt ingevuld op basis van de begroting, die nog nader gedetailleerd wordt.

#### Toelichting op de begroting

##### 1. Bouwkosten

Deze post betreft de aanneemsom op basis van de offerte van Strukton, risicoreserveringen en de overige bouwkosten die niet zijn meegenomen in de aanbesteding. Dit laatste betreft met name:

- Bouwgerelateerde ICT-voorzieningen;
- Onderdelen van de vaste inrichting (o.a. kasten, meubilair en AV-middelen statenzaal);
- Reservering voor programmawijzigingen.

Het verschil in bouwkosten ten opzichte van de raming december 2009 wordt grotendeels veroorzaakt door gunstige aanbesteding aan de aannemer.

##### 2. Bouwgerelateerde kosten

Dit zijn kosten die niet tot de verbouwing behoren, maar die wel moeten worden gemaakt in verband met de verbouwing. Dit betreft onder meer overheidsheffingen, losse inventaris (meubilair, kunst), onvoorziene kosten en startkosten (o.a. verhuizing en opening).



### 3. Organisatiekosten

De organisatiekosten bestaan uit directiekosten (architect, bouwmanagement en technisch adviseurs) en projectkosten (intern projectbureau, juridische en andere adviezen, voorbereiding organisatie op het nieuwe werkplekconcept).

Dit bedrag is bijgesteld op basis van het resultaat over 2010 en 2011. De kosten zijn lager uitgevallen dan geraamd, omdat het intern projectbureau volledig bestaat uit medewerkers in dienst van de provincie en geen beroep is gedaan op externe inhuur. Daarnaast zijn de kosten voor architect en bouwmanagement lager uitgevallen dan aanvankelijk geraamd.

### 4. Aanscherping raming ten opzichte van september 2009

In september 2009 hebben wij besloten ten aanzien van de flexibele werkplekken de flexfactor te verlagen van 0,8 naar 0,7 werkplek per medewerker. Nadat de consequenties daarvan zijn vastgesteld, is de kostenraming daarop aangepast. De aanscherping raming betreft het verschil tussen de ramingen van september en december 2009.

### 5. Kosten gewijzigd gebruik

De provincie zal het nieuwe provinciehuis delen met één of meerdere huurders. Consequentie daarvan is dat het gebouw multi-tenant gemaakt moet worden, bijvoorbeeld door de toegang van verdiepingen per gebruiker te ontsluiten. Daarnaast dient bij de inrichting ten behoeve van services rekening te worden gehouden met meerdere gebruikers. Tevens zijn hier kosten opgenomen voor onderhoud aan het pand sinds aankoop. Deze kosten zijn begroot onder de noemer Kosten gewijzigd gebruik.

### Gemiddelde jaarlasten

Op basis van de tussenstand na verhuizing zijn de gemiddelde jaarlasten opnieuw berekend. Dit leidt tot verlaging van de gemiddelde jaarlasten met € 400.000. De gemiddelde jaarlasten zijn hiermee vastgesteld op € 5,0 miljoen per jaar. Hierin is rekening gehouden met nog openstaande restpunten en eventuele nadere investeringen in aanpassingen die tijdens het gebruik in de beginperiode nodig blijken te zijn. De gemiddelde jaarlasten zullen naar verwachting verder dalen nadat de verhuur van de leegstaande etages is gerealiseerd.

### *Planning*

Het resultaat van het project Eureka is op tijd opgeleverd. De verhuizing heeft inmiddels plaatsgevonden. Op 16 april 2012 is het gebouw in gebruik genomen.

### *Vervolgprocedure/voortgang*

Begin 2013 wordt de financiële eindbalans van de verbouwing en inrichting opgemaakt. Wij zullen u daarover informeren.

### *Concreet voorliggende vraag aan statencommissie / Provinciale Staten*

Kennis te nemen van de voortgangsrapportage van het project Eureka.

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