

Aan Provinciale Staten
Statencommissie Bestuur, Europa en Middelen

DATUM	9 juli 2013	REFERENTIE	I. Zetstra
ONS NUMMER	80E65266	DOORKIESNUMMER	2286
NUMMER PS	2013BEM60	E-MAILADRES	Ida.zetstra@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE			

Onderwerp Statenbrief: Eindrapportage Project Eureka

Voorgestelde behandeling: ter informatie

Geachte dames en heren,

Inleiding

Het project Eureka is gericht op de verbouwing, inrichting en ingebruikname van het nieuwe provinciehuis aan de Archimedeslaan 6 te Utrecht.

Op 16 april 2012 heeft de provinciale organisatie het nieuwe kantoor in gebruik genomen. In onze statenbrief van 3 juli 2012 hebben wij u geïnformeerd over de financiële stand van zaken op dat moment. Omdat wij er rekening mee hebben gehouden dat pas tijdens het gebruik zou blijken of het gebouw en de inrichting in alle opzichten voldoen, hebben wij op dat moment een voorlopige eindafrekening opgemaakt. Daarin zijn enkele bedragen gereserveerd voor de benodigde aanpassingen. Inmiddels zijn de laatste aanpassingen gerealiseerd en hebben wij de eindafrekening opgemaakt en de uiteindelijke gemiddelde huisvestingslasten per jaar bepaald.

Een belangrijke wijziging ten opzichte van de vorige rapportage vloeit voort uit de huurovereenkomst met de Veiligheidsregio Utrecht. De kosten van de verbouwing ten behoeve van de VRU zijn toegevoegd aan de investeringslasten. Daarnaast zijn de huurinkomsten uit de huurovereenkomst gedurende de contractperiode van 10 jaar verwerkt in de nieuwe berekening van de 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 zijn tevens de toekomstige huisvestingslasten vastgesteld op maximaal € 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. In deze rapportage wordt dit verder aangeduid als de gemiddelde jaarlasten.

In onze statenbrief van 3 juli 2012 hebben wij u geïnformeerd over de voorlopige eindafrekening van het project en de gemiddelde jaarlasten op basis van de stand van zaken op dat moment. Wij hebben daarbij tevens aangegeven begin 2013 de eindbalans te zullen opmaken, rond een jaar na de oplevering van het pand na verbouwing. In verband met nog uit te voeren werkzaamheden, is de eindafrekening enkele maanden opgeschoven. In de commissie BEM is toegezegd dat wij u de eindafrekening zouden toesturen voor het zomerreces van 2013.

Essentie / samenvatting:

Het project Eureka is gericht op verbouwing, inrichting en ingebruikname van het nieuwe provinciehuis. Het project is in vier fasen uitgevoerd:

1. In de Definitiefase is het Programma van Eisen vastgesteld en zijn een architect en bouwmanager geselecteerd.
2. De Ontwerpfase is afgerond met de vaststelling van het definitief ontwerp.
3. In de Voorbereidingsfase is de bouwvergunning aangevraagd en verkregen en is de opdracht tot verbouwing aanbesteed. De aanbesteding heeft geresulteerd in de opdrachtverlening aan Strukton.
4. De realisatiefase omvatte de feitelijke verbouwing en de inrichting. Gedurende het project zijn de verhuizing en ingebruikname ook opgenomen in het project.

De eerste, tweede en derde fase zijn voorafgaand aan de overdracht van het pand op 3 januari 2011 uitgevoerd. Direct na de eigendomsoverdracht aan de provincie is de realisatiefase gestart. De aannemer heeft de verbouwing in februari 2012 opgeleverd, zodat gestart kon worden met de inrichting. Wel zijn in de periode tussen oplevering en ingebruikname nog diverse restpunten uitgevoerd door de aannemer. Na ingebruikname van het gebouw op 16 april 2012 is het provinciehuis op 20 juni 2012 officieel geopend door Hare Majesteit koningin Beatrix.

In de tweede helft van 2012 is een huurovereenkomst tot stand gekomen tussen de provincie en de Veiligheidsregio Utrecht, voor de verhuur van drie etages met een looptijd van 10 jaar. De verbouwing is uitgevoerd in opdracht en op kosten van de provincie (project Eureka II). De investeringslasten zijn meegenomen in de berekening van de huurprijs. Bovendien is het effect van de investeringslasten en de huurinkomsten op de gemiddelde jaarlasten berekend.

Kaders

Voorafgaand aan het project Eureka heeft het aankooptraject plaatsgevonden. Daarin is een aantal kaders gesteld ten aanzien van het investeringsbudget, de verbouwing en de inrichting. In het onderstaande geven wij aan op welke wijze wij invulling hebben gegeven aan de gestelde kaders:

- De overdracht van het pand diende plaats te vinden op 31 december 2010. In verband met fiscale voordelen is in onderling overleg met de verkoper overeengekomen de overdracht te laten plaatsvinden op 3 januari 2011, de eerste werkdag van 2011;
- Het pand is aan de provincie overgedragen in gedeeltelijk verhuurde staat. De provincie werd daardoor met ingang van 1 januari 2011 verhuurder van 5 kantooretages (2 t/m 6) en kreeg een medegebruiker van de algemene ruimtes (begane grond en 1^e etage, liften, voorzieningen). De provincie heeft haar facilitaire organisatie ingericht op de verhuur en is vanaf de eigendomsoverdracht haar verplichtingen als verhuurder nagekomen. De aanpassingen aan gebouw en installaties, die nodig waren voor gebruik door meerdere partijen, zijn tijdens de verbouwing uitgevoerd;
- De gemiddelde jaarlasten van de gebouwgebonden kosten van de nieuwe huisvesting zijn vastgesteld op maximaal € 5,4 miljoen. Naast aankoop en inbouwpakket zijn in deze lasten de kosten van energie, onderhoud en schoonmaak opgenomen, conform de statenvoorstellen van 30 juni 2009 en 8 september 2009. Zoals blijkt uit het navolgende (onderdeel Financiën) zijn wij daar ruimschoots in geslaagd;
- Gelet op de krappe planning en de benodigde tijd voor de inrichting (met name het realiseren van de technische voorzieningen ter ondersteuning van het Anders Werken), is de datum van ingebruikname uiteindelijk vastgesteld op 16 april 2012, zo'n drie weken later dan vooraf gepland. U bent daarover tussentijds geïnformeerd;
- Voor het inbouwpakket is een nieuw Programma van Eisen opgesteld, op basis van eerdere documenten, toegesneden op het nieuwe pand en rekening houdend met het beschikbare investeringsbudget;
- Duurzaamheid diende een belangrijke factor te zijn in het Programma van Eisen. Bij aankoop had het pand een GreenCalc+ score van circa 134. In de ramingen voor het inbouwpakket ten behoeve van de aankoop in 2009 is een investeringsbedrag opgenomen om de duurzaamheid te verhogen tot een GreenCalc+ score van tenminste 180. Tijdens de verbouwing zijn diverse maatregelen genomen ter vergroting van de duurzaamheid. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een GreenCalc+ score van ruim 190. Wij blijven alert op mogelijkheden om onze huisvesting duurzamer te maken. Dit doen wij bijvoorbeeld door aan te haken bij initiatieven op het bedrijventerrein Rijsweerd, zoals het onderzoeken van de mogelijkheden tot gezamenlijk gebruik van een WKO-installatie;
- De kantoorverdiepingen in het nieuwe provinciehuis zijn geschikt gemaakt voor een nieuw werkplekconcept, met niet-persoonsgebonden werkplekken. Voorafgaand aan de aankoop van het pand werd uitgegaan van een flexfactor van 0,8 werkplek per medewerker. Het aantal in gebruik te nemen etages was daarop gebaseerd (7^e tot en met 18^e). Reeds in de besluitvorming rond de aankoop in juli en september 2009 is de flexfactor vastgesteld op 0,7 werkplek per medewerker. Gevolg daarvan was dat de 7^e etage niet ingericht hoefde te worden voor de provincie. Uit het Programma van Eisen is gebleken dat ook de 8^e etage niet ingericht hoefde te worden om de gewenste flexfactor te bereiken. Vervolgens is in 2011, op basis van het Coalitieakkoord 2011-2015, besloten om vooruitlopend op de krimp van de ambtelijke organisatie ook de 9^e etage niet in te richten. Hierdoor is de flexfactor tijdelijk circa 0,65 werkplek per medewerker. Gevolg hiervan

was dat drie etages niet in gebruik zouden worden genomen. Inmiddels zijn deze etages verhuurd aan de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) voor een periode van 10 jaar.

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.

Na de verbouwing en ingebruikname hebben wij opnieuw de financiële balans opgemaakt. Hierover hebben wij u geïnformeerd in onze statenbrief van 3 juli 2012. Dit betrof een voorlopige eindafrekening, waarin nog enkele bedragen gereserveerd waren voor benodigde aanpassingen, op basis van de eerste gebruikservaringen.

Nu wij het project Eureka afsluiten, hebben wij de definitieve eindafrekening opgemaakt. De totale investering in verbouwing en inrichting bedraagt € 34.027.984. Ten opzichte van het oorspronkelijk beschikbare investeringsbudget van € 47.743.098 (de basis van besluitvorming in 2009), zijn de bouw- en investeringskosten 13.715.114 lager uitgevallen. Ook ten opzichte van eerdere ramingen op basis van het ontwerp en de aanbestedingen zijn de kosten lager uitgevallen. Reden hiervan is dat 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	Oorspronkelijke raming 2009	Tussenstand d.d. 28 juni 2012	Eindstand Juli 2013
<i>Bouwkosten, aanneemsom</i>		16.631.364	15.771.957
<i>Bouwkosten, buiten aanneemsom</i>		5.138.867	3.433.728
<i>Bouwkosten, VRU</i>			1.381.650*
Bouwkosten, totaal (1)	25.950.369	21.770.231	20.587.335
Bouwgerelateerde kosten (2)	7.714.056	6.114.910	5.369.751
Organisatiekosten (3)	9.685.331	6.120.376	5.450.898
Aanscherping raming t.o.v. sept. 2009 (4)	1.793.342	0	
Totaal bouw- en investeringskosten	45.143.098	34.005.517	31.407.984
Kosten gewijzigd gebruik (5)	2.600.000	2.620.000	2.620.000
TOTAAL	47.743.098	36.625.517	34.027.984
Restant t.o.v. raming 2009			13.715.114

* De daadwerkelijke investering VRU bedraagt 1.723.000 euro. Dit betreft deels de bouwkosten (1.381.650 euro), de overige kosten (341.350 euro) zijn vanuit de kosten gewijzigd gebruik gefinancierd.

Toelichting op de begroting

1. Bouwkosten

Deze post betreft de aanneemsom op basis van de offerte van Strukton, risicoserveringen en de overige bouwkosten die niet zijn meegenomen in de oorspronkelijke 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.

De betreffende onderdelen zijn deels ondergebracht in de opdracht aan Strukton (Bouwkosten aanneemsom) en deels in opdrachten aan andere partijen (Bouwkosten buiten aanneemsom).

Het verschil in bouwkosten ten opzichte van de raming december 2009 wordt grotendeels veroorzaakt door gunstige aanbestedingen aan de aannemer en aan andere partijen.

In verband met de verhuur van drie etages aan de Veiligheidsregio Utrecht zijn de 7^e, 8^e en 9^e etage verbouwd en gereed gemaakt voor de huurder (project Eureka II). De kosten van dit project zijn in bovenstaande tabel opgenomen onder Bouwkosten VRU.

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 grotendeels bestond uit medewerkers in dienst van de provincie en weinig 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 van de raming betreft het verschil tussen de ramingen van september en december 2009.

5. Kosten gewijzigd gebruik

Ingebruikname van het pand door de provincie, samen met andere gebruikers (huurders), heeft consequenties voor het gebouw. Dit betreft onder andere het multi-tenant maken van het pand, bijvoorbeeld door de toegang van verdiepingen per gebruiker te ontsluiten, de inrichting ten behoeve van services voor alle gebruikers en het uitvoeren van onderhoud dat ten gevolge van de verbouwing was uitgesteld. Deze kosten zijn begroot onder de noemer Kosten gewijzigd gebruik.

Meetbaar / beoogd beleidseffect

Huisvesting voor de provincie Utrecht

Financiële consequenties

Op basis van de eindstand bij afronding van het project zijn de gemiddelde jaarlasten opnieuw berekend. Dit leidt tot verlaging van de gemiddelde jaarlasten met € 700.000. De gemiddelde jaarlasten zijn hiermee vastgesteld op € 4,7 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.

In de berekening van de gemiddelde jaarlasten is bovendien rekening gehouden met kosten en inkomsten ten aanzien van de verhuur aan de Veiligheidsregio Utrecht.

Vervolgprocedure/voortgang

Niet van toepassing

Concreet voorliggende vraag aan statencommissie / Provinciale Staten

Kennis te nemen van deze brief.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

De voorzitter,
De secretaris,