

2013BEM89
Memorandum

Datum : 20-11-2013
Aan : Commissie BEM
Van : Kees de Kruijf, Jo Peters, Petra Doornenbal Tel.:
Onderwerp : Bespreking IPO-stukken over Gemeenschappelijke Werkorganisatie (GWO)

Geachte leden van de commissie BEM,

Op dit moment ligt er bij de leden van de Algemene Vergadering van het IPO een set stukken ter commentaar voor (schriftelijke ronde) die handelen over het inrichten van een Gemeenschappelijke Werkorganisatie. Om het draagvlak voor de inbreng vanuit de provincie Utrecht op dit punt te vergroten, is het verzoek gedaan om dit onderwerp kort te bespreken in de vergadering van de commissie BEM van 25 november a.s. Inmiddels is met het IPO afgesproken dat de provincie Utrecht haar reactie op dinsdagochtend 26 november in kan dienen.

Vanuit Brabant zijn vragen gesteld over begrotingskwesties en aansturing. De beantwoording daarvan (zie bijlage) is naar onze tevredenheid en geeft geen aanleiding tot verdere actie. Inhoudelijk stellen wij voor om als inbreng te leveren dat het oprichten van een GWO, met de daarbij in de stukken geformuleerde taken, een goede ontwikkeling is. Onze reactie zouden wij willen toespitsen op de huisvesting van de GWO, en dan met name op de in de stukken weergegeven ruimtebehoefte en de kosten die verbonden zijn aan de voorgestelde vestigingslocatie, te weten het Movares-gebouw, direct naast station Utrecht Centraal.

In de stukken (zie bijlagen) wordt op grond van het totaal aantal fte van de GWO een ruimtebehoefte beschreven en tevens wordt de voorlopige huurprijs per m² in de beoogde locatie genoemd.

Teneinde hier een oordeel over te kunnen formuleren, hebben wij ons mede-statenlid dhr. Dercksen gevraagd om hier, vanuit zijn expertise op dit terrein, een deskundigenoordeel over te geven. Dhr. Dercksen heeft als volgt gereageerd.

De organisatie wordt gevormd door 48 fte's en in de eerste 2 jaar nog additioneel 9 fte's. De Rijksgebouwendienst hanteert een norm van 14,28 m² per fte, hetgeen betekent een totale ruimtebehoefte van ca. 800 m², waarvan dus een deel slechts voor 2 jaar. Het voorstel rept over een aan te huren metrage van 1.355 m². Dat is significant meer en niet een paar honderd meter, maar meer dan 500 m². Men verwijst naar het PvE, dat ik overigens niet ken, maar ook in de RGD-norm zit vergaderruimte.

Men kiest voor het Movares gebouw: <http://www.dtz.nl/nl/aanbod/landelijk-aanbod?call=view&id=C0E3B73720B642219432DA01C1A80B32> Dat kent een vraagprijs € 185,00 / m² met 42,50 /m² aan servicekosten. Doordat het pand een verzamelkantoor is, biedt het het IPO de mogelijkheid om flexibel te zijn. Daarnaast zal men gekozen hebben voor de centrale locatie naast het CS en zeker niet voor het energielabel: C.

Tel ik de huurprijs op bij de servicekosten, dan ontstaat de volgende rekensom: 1.355 m² * € 227,50 = € 308.262,50. Voor kantoorruimte staat € 318.000 in de begroting. Het verschil zal zitten in het aantal aan te huren parkeerplaatsen. Hoewel op lokaties die zo centraal liggen als deze, de onderhandelingsmarge kleiner is dan op meer exotische lokaties als Nieuwegein, lijkt het me dat toch een korting op de huurprijs bedongen zou moeten kunnen worden. Ook als de verhuurder investeert in de aanpassing van de kantoorruimte naar de wensen van het IPO, zou

een korting mogelijk moeten zijn. Er is concurrerend aanbod, met vergelijkbare vraagprijzen, maar de details van de gesprekken kennen wij uiteraard niet.

Dat doet mij nog denken de huurder in het provinciehuis: De Veiligheidsregio, waarvan de CdK toezichthouder is. Zij huren voor ca. € 170,00 /m², maar ik weet dat zij in Nieuwegein een volledig gerenoveerd kantoor aangeboden gekregen hebben tegen € 70,--/m².

Kortom: IPO kiest voor een stationslokatie in de stad Utrecht. Dat is relatief duur. Het verzamelkantoor biedt het IPO flexibiliteit. Het gekozen metrage lijkt nogal ruim als de RGD-norm wordt gehanteerd.

Deze reactie is voorgelgd aan en wordt onderschreven door de afdeling facilitaire zaken van de provincie Utrecht.

Voorstel is dus om op basis van het hierboven gestelde, na bespreking in de commissie BEM van maandag a.s., namens Utrecht, een reactie te formuleren die inhoudt dat wij vooralsnog niet akkoord gaan met het voorstel en er bij het IPO bestuur op aan dringen het huisvestingsonderdeel opnieuw te bezien.