

MEMORANDUM



PROVINCIE :: UTRECHT

DATUM 24-8-2018
AAN Commissie Bestuur, Europa en Middelen (BEM)
VAN Dennis Straat, gedeputeerde
DOORKIESNUMMER 3730 - Remco ter Heijne, teamleider Facilitair
ONDERWERP Huurdersetages Huis voor de provincie Utrecht

Geachte Commissieleden,

In reactie op uw recente vragen over het vertrek van Ageas en ABN AMRO als huurders van werkverdiepingen in het Huis voor de provincie informeer ik u graag over een aantal wijzigingen in de huursituatie.

Inleiding

Vanaf 1 januari 2020 komen vijf etages in het Huis voor de provincie vrij. Deze verdiepingen worden momenteel verhuurd aan de Belgische verzekeraar Ageas en aan ABN AMRO Group. In anticipatie op deze aflopende huurcontracten is in het voorjaar van 2018 gestart met het opstellen van een huisvestingsplan voor het provinciale vastgoed, met het Huis voor de provincie als zwaartepunt.

Ageas heeft onlangs aangegeven al op 1 oktober 2018 te willen uithuizen. In overleg met hen is daarop een afkoopregeling overeengekomen. Een deel van de vrijgekomen tweede verdieping zal worden verhuurd aan de Omgevingsdienst Regio Utrecht (OdrU), in aanvulling op de door hen gehuurde negende verdieping.

Voorgeschiedenis

Het Huis voor de provincie is in 2010 aangekocht. Onderdeel van deze aankoop was een huurovereenkomst met ABN AMRO Group voor de huur van vier etages tot 1 januari 2010. De huurprijs die ABN AMRO betaalt, is ongeveer het dubbele van de gemiddelde vraaghuurprijs van € 130 - € 175 per m² op kantorenpark Rijnsweerd.

Bij de ingebruikname van het pand in 2012 heeft de provinciale organisatie zijn intrek genomen op acht etages: verdiepingen 11 t/m 18. De overige etages zijn verhuurd aan verschillende organisaties die, met uitzondering van Ageas en ABN AMRO, gelieerd zijn aan het werkveld van de provincie.

Huursituatie

| Huurder | Etage | Looptijd huurcontract |
|--|------------------|-----------------------|
| AGEAS tot 1 okt 2018 / OdrU per 1 okt 2018 | 2 | 1-1-2020 |
| ABN AMRO Group | 3,4,5,6 | 1-1-2020 |
| RMN - Recreatie Midden-Nederland | 12 (halve etage) | 1-4-2021 |
| VRU - Veiligheidsregio Utrecht | 7,8 | 1-7-2023 |
| OdrU - Omgevingsdienst regio Utrecht | 9 | 1-7-2024 |
| RUD - Regionale Uitvoeringsdienst | 10 | 1-7-2024 |

Wijzigingen in de huursituatie

- Vertrek Ageas per 1 oktober 2018: De OdrU huurt met ingang van 1 oktober 2018 tot 1 januari 2020 een derde van de vrijgekomen etage van AGEAS. De rest van de etage zal worden gebruikt door de provincie, evenals de aan AGEAS toegewezen 40 parkeerplekken voor woon-werkverkeer. Tien daarvan gaan naar de OdrU. De provincie neemt de resterende 30 in gebruik.
- Vertrek ABN AMRO per 1 januari 2020: Het huurcontract met ABN AMRO Group loopt tot 1 januari 2020. De bank heeft aangegeven dit contract niet te willen verlengen. Hiermee komen vanaf deze datum vier etages in het pand vrij.

Anticipatie provincie op wijzigingen in de huursituatie

Bij aankoop van het nieuwe pand is een business case gemaakt voor het beheer en onderhoud. Provinciale Staten hebben in 2012 een eenmalige storting gedaan in de *Reserve huisvesting* van €28.572.000. Deze wordt jaarlijks aangevuld met de huurinkomsten. Hiermee wordt het beheer en onderhoud van het pand bekostigd.

In de prognoses die ten grondslag liggen aan het benutten van deze reserve en het onderhoud van het pand is rekening gehouden met één jaar leegstand van de door ABN AMRO gehuurde vier verdiepingen na 1 januari 2020. Uiteraard wordt ingezet op het vinden van een nieuwe huurder met ingang van 2020, zodat geen leegstand hoeft plaats te vinden. Op de vraag hoe de provincie in de toekomst zo doelmatig mogelijk inspeelt op overschotten of tekorten in haar kantoorvoorzieningen, zal tijdig worden geanticipeerd.

Voor de Ageas-etage die vanaf 1 oktober 2018 vrijkomt geldt dat de afkoopsom die Ageas betaalt en de huurinkomsten van de OdrU voldoende zijn om derving van de contractuele huur- en servicekosten volledig te compenseren tot aan het einde van de contractperiode op 1 januari 2020. Verhuur aan de OdrU ligt in die zin voor de hand dat de provincie de vrijgekomen ruimte zelf niet nodig heeft en de OdrU al ruimten huurt in het Huis voor de provincie.

Vervolg

Over mogelijke toekomstige wijzigingen in de (ver)huursituatie, binnen de looptijd van de huidige contracten, zal u verder worden geïnformeerd via de reguliere planning&control-cyclus.