



College van Gedeputeerde Staten
statenvoorstel

Datum	: 8 september 2009	Nummer PS	: PS2009BEM23
Afdeling	: PMF / Programma Huisvesting	Commissie	: BEM
Registratienummer	: 2009INT248179	Portefeuillehouder	: Binnekamp

Titel : Nieuwe huisvesting Provincie Utrecht

Inhoudsopgave

Ontwerpbesluit	pag. 7
Toelichting	pag. 9

Bijlage(n): Geheime bijlage bij statenvoorstel Nieuwe Huisvesting (ligt ter inzage bij griffie)

Aan Provinciale Staten,

Inleiding

Op 6 juli 2009 hebben wij u een ‘verzoek om advies’ voorgelegd betreffende de toekomstige huisvesting. Omdat de aankoop van een kantoorpand naar onze mening omvangrijke gevolgen heeft voor de provinciale organisatie, hebben wij u op basis van artikel 167, vierde lid, Provinciewet in de gelegenheid gesteld uw zienswijze te geven op twee potentiële locaties voor het nieuwe provinciehuis. In ons verzoek om advies zijn deze twee locaties uitvoerig met elkaar vergeleken. Tevens is inzicht gegeven in de mogelijkheden om op de huidige locatie te blijven. Naar aanleiding hiervan heeft u het volgende besloten:

1. Het voorgestelde ontwerp-besluit ‘Toekomstige Huisvesting’ te schrappen;
2. Gedeputeerde staten te adviseren te kiezen voor de locatie en het gebouw Fortis als provinciehuis onder de navolgende taakstellende condities;
3. De jaarlasten van de optie Fortis te reduceren tot maximaal € 5,5 miljoen per jaar, te bereiken op een door GS overtuigend aan te geven wijze, zoals bijvoorbeeld:
 - reductie van kosten van het in- en verbouwpakket, zonder de duurzaamheidsambities fundamenteel aan te passen;
 - verlaging van de flexfactor zodat de mogelijkheid tot hogere huuropbrengsten ontstaat;
 - verlaging van de door ASR gestelde verkoopprijs;
4. Gedeputeerde staten op te dragen om voor het te verlaten perceel te komen tot maximalisatie van de opbrengst door afspraken met de gemeente Utrecht te maken over verruiming van het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld bouwvolume/hogte;
5. Gedeputeerde staten op te dragen een pas op de plaats te maken wat betreft de intentieverklaring met de gemeente Utrecht over het perceel Pythagoraslaan, totdat er

concrete afspraken zijn over de verruiming van het bestemmingsplan zoals bedoeld onder 4;

6. Gedeputeerde staten op te dragen het vorenstaande te betrekken bij de voorbereiding op de besluitvorming van PS dit najaar;
7. uit te spreken dat, indien de hiervoor bedoelde reductie van de jaarlasten tot maximaal € 5,5 miljoen per jaar niet haalbaar is, de Staten in het najaar zullen kiezen voor bijstelling van het Programma van Eisen, door terug te vallen op de optie NOVA+ of het opknappen van de bestaande huisvesting.

Na uw besluit d.d. 6 juli 2009 zijn de onderhandelingen met ASR over de koop van het Fortis-gebouw voortgezet. Daarnaast hebben wij gezocht naar mogelijkheden tot vermindering van de investeringskosten van het in- en verbouwpakket. Ook hebben wij vervolgstappen gezet in het traject van gebiedsontwikkeling op de locatie van het huidige provinciehuis.

In dit voorstel worden de resultaten van de onderhandelingen uiteengezet. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze wij de taakstellende condities zullen realiseren en stellen wij u op de hoogte van de voortgang in het traject van de herontwikkeling van de huidige locatie. Vervolgens stellen wij u voor de benodigde financiële middelen ter beschikking te stellen om de jaarlijkse lasten van de nieuwe huisvesting te dekken. Een ontwerp-besluit daartoe is bijgevoegd. De opbouw van de investeringskosten is opgenomen in een geheime bijlage. Deze ligt ter inzage bij de statengriffie. Deze onderbouwing is geheim omdat de Provincie Utrecht voor het in- en verbouwpakket nog diverse aanbestedingen zal verrichten. Openbaarmaking van deze bedragen kan nadelig zijn in het aanbestedingstraject.

Onderhandelingsresultaat

In vervolg op uw besluit van 6 juli 2009 hebben wij de onderhandelingen met ASR over de aankoop van het Fortis-gebouw (Archimedeslaan 6 te Utrecht) voortgezet. De resultaten van deze onderhandelingen worden hierna kort uiteengezet.

- De koopsom is verder verlaagd met € 1,75 miljoen.
- In augustus 2009 is een technische opname van het gebouw uitgevoerd. Dit onderzoek heeft zich gericht op de bouwkundige staat van het pand, de staat van onderhoud en de staat van technische installaties. Conclusie van het onderzoek is dat er vrijwel geen sprake is van achterstallig onderhoud. De kosten zijn hierdoor lager dan vooraf geraamd. De besparing bedraagt € 2,6 miljoen.
- Een deel van de parkeergarage van het Fortis-gebouw wordt gebruikt door de gebruikers van het tegenoverliggende pand (Archimedeslaan 10, 'AMEV-gebouw'). Met ASR is overeengekomen dat dit gedeelte van de parkeergarage, dat afzonderlijk toegankelijk en te gebruiken is, in eigendom komt van de provincie Utrecht en via eeuwigdurend erfpacht ter beschikking blijft van ASR.
- De toegangsweg wordt in mandeligheid verworven. Deze weg is hiermee gemeenschappelijk eigendom van de Provincie Utrecht en ASR.
- Een deel van het Fortis-gebouw zal in verhuurde staat geleverd worden. Fortis Bank Nederland (FBN) blijft tot en met 2019 huurder van circa 30% van de kantooretages (etages 2 t/m 6). Daarnaast krijgt FBN recht op een evenredig medegebruik van de kelder, de begane grond en de 1^e etage. FBN betaalt hiervoor aan de provincie Utrecht een overeengekomen huurprijs.

- In het gebouw bevindt zich kunst die specifiek voor het gebouw is gemaakt. De niet verwijderbare kunst (tuin, zuilen bij de ingang) behoort tot de koop van het gebouw. De overige kunst wordt gescheiden ter overname aangeboden aan de provincie. Wij zullen dit aanbod afzonderlijk overwegen.

Vermindering van de investeringskosten van het in- en verbouwpakket

Naast de verlagingen die gerealiseerd zijn in de onderhandelingen met ASR, hebben wij gezocht naar mogelijkheden om de investeringskosten van het in- en verbouwpakket te verlagen. De volgende besparingen worden doorgevoerd:

- Verlaging van de flexfactor van 0,8 naar 0,7 zoals door u genoemd in uw besluit van 6 juli 2009. Hierdoor komt één etage vrij. Deze etage hoeft niet te worden verbouwd. Dit zorgt voor een lagere investering van € 2 miljoen. Daarnaast komt deze etage vrij voor verhuur. Omdat er op dit moment nog geen concrete huurder is, worden i.t.t. de etages 2 t/m 6 geen huurinkomsten ingeboekt. Zodra een huurder voor deze etage wordt gevonden, zal dit leiden tot een extra opbrengst.
- Verlaging van het kwaliteitsniveau van het inbouwpakket (materiaal en detaillering). Dit leidt tot een besparing van € 1 miljoen.
- Verlagen van de geraamde kosten in verband met te verwachten prijsstijgingen. In de investeringskosten is rekening gehouden met prijsstijgingen. Vanwege de economische situatie in de bouwsector zijn deze prijsstijgingen minder hoog dan eerder werd aangenomen. In verband hiermee kan deze post verlaagd worden met € 1,9 miljoen;
- Verlagen van de programma- en advieskosten met € 1,75 miljoen. Dit wordt gerealiseerd door minder externe inhuur en meer inzet van interne capaciteit.

Herontwikkeling Rijnsweerd

De keuze voor Fortis impliceert het verlaten van de huidige locatie. In uw besluit van 6 juli 2009 heeft u ons opdracht gegeven de opbrengst(potentie) van het huidige perceel te maximaliseren. Al in een eerder stadium is een calculatie gemaakt van de opbrengst van het perceel, zowel binnen het huidige bestemmingsplan als bij wijziging van de bestemming.

De meeropbrengst van de huidige locatie, zijnde de verkoopopbrengst minus de boekwaarde, wordt ingezet als dekking voor de toekomstige huisvestingslasten. Om deze bijdrage te bepalen, hebben wij voor een conservatieve benadering gekozen:

1. Er is uitgegaan van 90% van de getaxeerde waarde conform de huidige bestemming, zijnde 35.000 m2 kantoorruimte. De mogelijke meeropbrengst als gevolg van functiewijziging van het perceel wordt buiten beschouwing gelaten;
2. Op het getaxeerde bedrag voor 35.000 m2 kantoorruimte wordt een ruim bedrag aan verkoopkosten in mindering gebracht;
3. Er wordt een (maximale) verkooptermijn van 6 jaar gehanteerd (zijnde 1 juli 2009 – 1 juli 2015), hetgeen een zeer ruime marge ten opzichte van een realistische verkooptermijn inhoudt.

In een bestuurlijk overleg met de gemeente Utrecht hebben wij de mogelijkheden besproken van herontwikkeling van het provincieperceel. Gebleken is dat de gemeente hier positief tegenover staat. Hierop hebben het college van B&W van de gemeente Utrecht en ons college gezamenlijk een intentieverklaring vastgesteld. Hierin is afgesproken dat de gemeente en de provincie een gebiedsontwikkelingsvisie voor het provinciale perceel laten opstellen, als

onderdeel van het gebied Rijnsweerd-Noord. In deze visievorming op het provinciale perceel wordt uitdrukkelijk verkend wat de mogelijkheden zijn van de herontwikkeling van dit gebied.

De gebiedsontwikkelingsvisie is eind augustus 2009 in concept opgeleverd. Gezien de gevoeligheid van herontwikkeling en het nog te doorlopen bestuurlijke proces is de concept-gebiedsvisie vooralsnog niet openbaar. Wel bestaat de mogelijkheid om hierover vertrouwelijk in commissie BEM van gedachten te wisselen. De visie omvat vier varianten. Eén van deze varianten leidt tot de door de Provincie Utrecht gewenste maximale opbrengst. Uit nieuwe berekeningen van de opbrengstpotentie voor de verschillende varianten is gebleken dat een substantiële opbrengstverhoging bij een wijziging van de bestemming reëel is. De gemeente Utrecht zal over deze visie nog een standpunt bepalen en de definitieve visie uiterlijk in november 2009 vaststellen in het College van B&W. Het College van B&W van de Gemeente Utrecht staat positief tegenover een wijziging van het bestemmingsplan voor dit gebied.

Financiële consequenties

In uw besluit van 6 juli 2009 heeft u als taakstellende conditie gesteld dat de gemiddelde jaarlasten van de optie Fortis gereduceerd worden tot maximaal € 5,5 miljoen, zonder de duurzaamheidsambities fundamenteel aan te tasten. Zoals verwoord in dit voorstel realiseren wij dit door de volgende verlaging van de investeringen:

- Verlaging koopsom	€ 1,75 miljoen
- Geen achterstallig onderhoud	€ 2,60 miljoen
- Verlaging flexfactor	€ 2,00 miljoen
- Verlaging kwaliteit inbouwpakket	€ 1,00 miljoen
- Verlaging geraamde kosten voor prijsstijgingen	€ 1,90 miljoen
- Verlaging geraamde kosten voor advies- en programmakosten	€ 1,75 miljoen
- Totale besparing	€ 11,00 miljoen

De uiteindelijke gemiddelde jaarlasten, over een periode van 40 jaar, bedragen hiermee € 5,4 miljoen. De jaarlasten bestaan uit de volgende elementen:

- Kapitaallasten:	€ 5,6 miljoen
- Exploitatielasten voor onderhoud, schoonmaak en energie:	€ 2,7 miljoen
- Inkomsten uit verhuur:	€ 2,9 miljoen
- Totale gemiddelde jaarlasten	€ 5,4 miljoen

Met voornoemde besparingen is invulling gegeven aan uw taakstellende condities. Wij verzoeken u de middelen, die nodig zijn ter dekking van de jaarlasten van de toekomstige huisvesting, ter beschikking te stellen. In samenhang hiermee kunnen de bestaande structurele – en incidentele dekkingsmiddelen ten behoeve van huisvesting vrijvallen in de algemene reserve. Dit betreft € 5,2 miljoen per jaar aan structurele budgetten. Daarnaast valt in totaal € 53,6 miljoen aan incidentele budgetten vrij. Gerekend over een periode van 40 jaar betekent dit een vrijval van gemiddeld € 1,34 miljoen per jaar. In totaal valt dus jaarlijks gemiddeld € 5,2 + € 1,34 = € 6,54 miljoen per jaar vrij. Ter dekking van de lasten van de nieuwe

huisvesting wordt € 5,4 miljoen aangewend. Dit leidt ertoe dat jaarlijks gemiddeld ruim € 1,1 miljoen vrijvalt in de algemene reserve.

De financiële consequenties van dit voorstel hebben wij in een ontwerp-besluit opgenomen. Wij verzoeken u dit ontwerp-besluit vast te stellen.

Gedeputeerde Staten,

voorzitter, R.C. Robbertsen

secretaris, Drs. H.H. Sietsma

Ontwerp-besluit

Besluit van 21 september 2009 tot beschikbaarstelling van de benodigde middelen voor de optie Fortis als toekomstige huisvesting voor de provinciale organisatie;

Provinciale Staten van Utrecht;

Op het voorstel van Gedeputeerde Staten van 8 september 2009, afdeling PMF/Huisvesting, nummer 2009INT248179;

Gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten;

Overwegende dat Provinciale Staten in haar vergadering van 6 juli 2009 taakstellende condities heeft verbonden aan de keuze voor het Fortis-gebouw als nieuwe locatie voor het provinciehuis;

Gelet op het feit dat Gedeputeerde Staten deze taakstellende condities heeft gerealiseerd;

Besluiten:

▪ ARTIKEL 1

Voor het Fortis-gebouw als nieuwe locatie voor het provinciehuis met ingang van 31 december 2010 de benodigde middelen beschikbaar te stellen en -zodra het huidige provinciehuis wordt verlaten- de budgetten ter dekking van de bestaande huisvesting vrij te laten vallen.

▪ ARTIKEL 2

De bestaande structurele dekking voor de huidige provinciale huisvesting ad € 5.200.000 per jaar en een totaal bedrag van € 53.600.000 uit incidentele budgetten vrij te laten vallen naar de algemene middelen, zodra het huidige provincieperceel in Rijnsweerd wordt verlaten.

▪ ARTIKEL 3

Ter dekking van de toekomstige huisvestingslasten de benodigde middelen beschikbaar te stellen en daartoe:

- a. De uit de nieuwe huisvesting voortvloeiende gemiddelde jaarlasten van € 5,4 miljoen te dekken uit de algemene middelen;
- b. In afwijking van de Verordening interne zaken, gebruik te maken van de componentenbenadering voor het berekenen van de jaarlijkse kapitaallasten.

voorzitter,

griffier,

Artikelsgewijze toelichting

▪ ARTIKEL 1

Provinciale Staten hebben op 6 juli 2009 besloten Gedeputeerde Staten te adviseren te kiezen voor de locatie en het gebouw Fortis als nieuw provinciehuis, onder enkele taakstellende condities. Aan deze taakstellende condities is voldaan en Gedeputeerde Staten kunnen overgaan tot definitieve besluitvorming over de aankoop van de locatie en het gebouw. Provinciale Staten dienen daartoe echter eerst de benodigde middelen ter beschikking te stellen. Met onderhavig besluit worden de benodigde middelen aan Gedeputeerde Staten ter beschikking gesteld. Een onderbouwing van het benodigde investeringskrediet is opgenomen in een geheime bijlage bij dit besluit. Deze onderbouwing is geheim aangezien de Provincie Utrecht het inbouwpakket nog zal aanbesteden. Openbaarmaking van deze bedragen kan nadelige gevolgen hebben in het aanbestedingsproces.

▪ ARTIKEL 2

Met het verlaten van het bestaande provinciehuis vallen structurele- en incidentele dekkingsmiddelen vrij.

De volgende structurele dekking valt vrij:

Budget beschikbaar gesteld vanuit NOVA	€ 2,8 miljoen
Budget Meubilair	€ 0,4 miljoen
Storting voorziening Groot onderhoud	€ 0,6 miljoen
Dagelijks Onderhoud	€ 0,4 miljoen
Schoonmaak	€ 0,5 miljoen
Elektra	<u>€ 0,5 miljoen</u>
Totaal	€ 5,2 miljoen

De volgende incidentele budgetten vallen vrij (totaal € 53,6 miljoen):

Vrijval reserve Rente en Afschrijving (€ 21,5 miljoen)

Uit deze reserve worden o.a. de kapitaallasten van de huidige locatie Rijnsweerd gedekt. Als deze locatie wordt verlaten kan het gedeelte in de reserve t.b.v. Rijnsweerd vrijvallen.

Begr. Toevoeging aan reserve Rente en Afschrijving (€ 16,4 miljoen)

Aan de reserve Rente en Afschrijving wordt jaarlijks rente toegevoegd. Deze toevoeging wordt berekend over het saldo van de reserve. Door het vrijvallen van een groot gedeelte van deze reserve worden het saldo en de reeds begrote rente toevoeging vanaf 2013 tot en met 2044 lager.

Verwachte meeropbrengst t.o.v. boekwaarde bij verkoop (€ 2,4 miljoen)

Bij de berekening van de meerwaarde is een conservatieve schatting van de verkoopopbrengst gebruikt, rekening houdend met verkoopkosten en eventuele rentederving. De verkoopopbrengst wordt gebruikt voor de afboeking van het resterende boekwaarde. In het jaar van verkoop valt de verwachte meeropbrengst vrij naar de algemene middelen.

Restant budget Voorziening Groot Onderhoud (€ 4,3 miljoen)

De voorziening Groot Onderhoud is bestemd voor grootschalig onderhoud aan Rijnsweerd en Paushuize. In het verwachte restant bedrag is rekening gehouden met de reeds goedgekeurde

aanpassingen aan Paushuize (€ 0,5 miljoen) en is er een inschatting gemaakt voor nog te verwachten onderhoudskosten voor Rijnsweerd (€ 2,5 miljoen).

CP Huisvesting (€ 3,4 miljoen)

In het uitvoeringsprogramma Uitvoeren met hart voor de toekomst is in de periode 2008-2011 ieder jaar € 847.000 beschikbaar gesteld voor huisvesting. Dit budget is bedoeld voor een aantal huisvestingsvraagstukken die nu integraal onderdeel uitmaken van de nieuwbouw, o.a. cultuurverandering in relatie tot flexibel werken

Budget NOVA 2011 + 2012 (5,6 miljoen)

Het budget NOVA dat structureel beschikbaar is gesteld valt vanaf 2013 vrij (zie overzicht structurele dekking). Tot en met 2012 is dit budget incidenteel beschikbaar gesteld ter dekking van projectkosten. Alle projectkosten zijn opgenomen in het totale investeringsbedrag voor de nieuwe huisvesting. Hierdoor kan het budget NOVA voor de jaren 2011 en 2012 ter dekking worden aangewend.

▪ ARTIKEL 3

Algemeen

Voor de berekening van de gemiddelde jaarlasten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Lineaire afschrijving, maximale termijn is 40 jaar;
- Afschrijving tot 0, geen restwaarde gecalculeerd;
- Voor de afschrijvingen wordt uitgegaan van verschillende termijnen, gebaseerd op in de markt gebruikelijke termijnen;
- Geen afschrijving op grondwaarde, wel rentelasten berekend;
- De belangrijkste gebouwgebonden kosten zijn meegenomen: onderhoud, schoonmaak en energie.
- Rentepercentage: 4,5 % (renteomslagpercentage);
- Uitgegaan wordt van de gemiddelde jaarlasten berekend over een periode van 40 jaar;
- BTW op de investeringen wordt verrekend via het BTW-compensatiefonds;
- Bij de berekening is uitgegaan van koop van het gebouw per 31 december 2010.

Sub a

De gemiddelde jaarlasten voor de huisvesting zijn berekend op € 5,4 miljoen. Deze jaarlasten zijn als volgt samengesteld:

Kapitaallasten	€ 5,6 miljoen
Exploitatiekosten	€ 2,7 miljoen
Inkomsten uit verhuur	€ 2,9 miljoen

Sub b

Voor afschrijvingen maakt de provincie op basis van de Verordening interne zaken gebruik van een componentenbenadering. Ten aanzien van het nieuwe provinciehuis wordt gebruik gemaakt van andere componenten dan genoemd in de Verordening interne zaken. Deze afwijking vindt plaats omdat met de gebruikte componentenbenadering beter aansluit bij de nuttigheidsduur van de componenten. Hiermee wordt bereikt dat zodanig wordt afgeschreven dat de boekwaarde de toekomstige nuttigheidsduur zo goed mogelijk nadert. De volgende onderverdeling is gebruikt:

- Grond	hierover wordt niet afgeschreven
- Fundering, constructie, terrein, dak en gevel	40 jaar
- Parkeren (dak en gevel)	30 jaar
- Installaties en inbouwpakket	20 jaar
- Losse inventaris	10 jaar
- Vloerbedekking	8 jaar
- Data	5 jaar