

Burgemeester en Wethouders

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

Telefoon 030 – 286 10 00 Fax 030 – 286 12 24

www.utrecht.nl

Aan de leden van de gemeenteraad

Behandeld door	A. Hutschemaekers	Datum	5 juni 2009
Doorkiesnumme	030 – 286 9603	Ons kenmerk	09.019949
E-mail	a.hutschemaekers@utrecht.nl	Onderwerp	Definitieve aanbesteding en gunning
Bijlage(n)	1		Muziekpaleis
Uw kenmerk	–	Verzonden	8 juni 2009
Uw brief van	–		Bij antwoord datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

De afgelopen jaren is door Muziekpaleispartners, architecten- en adviesbureaus en de gemeente en vanaf juni 2008 met de bouwteamaannemer samengewerkt aan de totstandkoming van het definitief ontwerp van het Muziekpaleis en de daarbij behorende prijsvorming. Inmiddels is het proces zo goed als afgerond en komt een einde aan een lange voorbereidingsperiode, die begon met een haalbaarheidsstudie in 2003 en die binnenkort kan worden afgesloten met de gunning van de bouw van het Muziekpaleis aan de aannemer.

Ten opzichte van het eerder door de raad verstrekte krediet Muziekpaleis (2006) is ten gevolge van een aantal ontwikkelingen een groter budget voor de realisatie van het Muziekpaleis benodigd. Daar tegenover staat een aantal dekkingsmogelijkheden.

Om tot gunning over te kunnen gaan en een contract met de aannemer te kunnen sluiten bieden wij u daarom nu het raadsvoorstel *definitieve aanbesteding en gunning Muziekpaleis* aan, waarin de raad, gelet op zijn budgetrecht, gevraagd wordt een aanvullend krediet van € 33,9 mio beschikbaar te stellen voor de realisatie van het Muziekpaleis.

De feitelijke besluiten die van u worden gevraagd zijn in het raadsvoorstel verwoord. Met deze brief geven wij een toelichting op de wijze waarop wij menen dit aanvullend krediet te kunnen dekken. Voordat wij daarop ingaan, zetten wij eerst uiteen welke ontwikkelingen in de afgelopen jaren geleid hebben tot het nu voorliggende raadsvoorstel.

Van referendum tot gunning in vogelvlucht

In het referendum over het stationsgebied (2002) werd door de inwoners van Utrecht in grote meerderheid voor visie A gekozen. Eén van de elementen uit deze visie A was behoud van de grote zaal van Muziekcentrum Vredenburg. Behoud van die zaal was vanaf dat moment dan ook uitgangspunt bij alle stappen die sindsdien gezet zijn om te komen tot het Muziekpaleis op dezelfde locatie. In 2003 werd een haalbaarheidsstudie verricht naar de mogelijkheid het Muziekpaleis op deze locatie te bouwen. Deze haalbaarheidsstudie werd gevolgd door een voorlopig ontwerp (2005), een definitief ontwerp (2007) en nu volgt dan gunning van de bouw (2009) aan de aannemer.

Oorzaken van toegenomen kosten

Vanaf het moment van haalbaarheidsstudie tot heden hebben wij stapsgewijs steeds meer zicht gekregen op de kosten die met de bouw van het Muziekpaleis zijn gemoeid. Hieronder zetten wij uiteen welke ontwikkelingen hebben geleid tot een toename van de bouwkosten.

Prijsstijgingen

Alle stappen in het proces gingen gepaard met een actuele kostenraming, steeds onafhankelijk beoordeeld door externe deskundigen. Een overzicht van deze kostenramingen hebben wij voor de gemeenteraad als vertrouwelijke bijlage toegevoegd. Een eerste, belangrijke constatering die uit de ramingen voortvloeit betreft de conclusie dat sinds de haalbaarheidsstudie in 2003 sprake is van aanzienlijke stijging van bouwkosten. Met name vanaf 2006 stijgen de prijzen sterk over de gehele materialenlinie: staal, glas, beton, etc. Prijsstijgingen binnen anderhalf jaar van 25% en hoger waren bij andere aanbestedingen in Nederland trendmatig aan de orde. Sinds enkele maanden dalen de prijzen weer en de effecten hiervan zijn verwerkt in de voorstellen. Desondanks is het prijsniveau nog aanzienlijk hoger dan in 2006, toen de ramingen werden gemaakt ten behoeve van het kredietvoorstel dat in juni 2006 door de gemeenteraad werd vastgesteld. Met deze prijsstijgingen is een bedrag van € 17,5 mio gemoeid.

Ontvluchttingsvoorzieningen

Met betrekking tot ontvluchttingsvoorzieningen gingen wij in de oorspronkelijke kredietaanvraag nog uit van de eisen daarvoor in het Bouwbesluit. Er zijn in het huidige ontwerp echter meer ontvluchttingsvoorzieningen opgenomen dan volgens het Bouwbesluit strikt noodzakelijk is. Gelet op het grote belang dat wij hechten aan veiligheid van (grote aantallen) bezoekers en personeel in het gebouw, hebben wij het advies van de brandweer gevolgd extra veiligheidsvoorzieningen aan te brengen. Het betreft onder meer de stalen vluchttrappen aan de buitenzijde, de brug vanuit de popzaal en rookwerende gordijnen. Veel brandwerende voorzieningen hebben ook akoestische eisen; dit vraagt bijzondere (kostbare) toepassingen van materialen. Door al deze voorzieningen is de ontruimingstijd teruggebracht van de wettelijk vereiste 15 minuten naar 9 minuten. Met deze aanvullende veiligheidsmaatregelen is een bedrag van € 2,0 mio gemoeid.

Aanpassingen in het ontwerp

Tijdens de verschillende ontwerpfasen is door betrokken partijen geconcludeerd dat meer kantoorruimte noodzakelijk is in het gebouw. Hierin kan worden voorzien, waarbij tevens een grotere foyerruimte kan worden gecreëerd. Hierdoor kunnen bovendien alle zalen beter worden ontsloten, hetgeen de functionaliteit, en daarmee de exploitatie, ten goede komt. Met deze aanpassingen is een bedrag van € 1,0 mio gemoeid.

Nieuwe EnergiePrestatieNorm

Sinds 1 januari 2009 is op basis van wettelijke voorschriften de nieuwe EnergiePrestatieNorm (EPN) van kracht. Om straks een bouwvergunning te kunnen verlenen diende het ontwerp op deze nieuwe norm te worden aangepast. Voornaamste zichtbare wijziging als gevolg hiervan is een nieuwe (dichtere) gevel, uitgevoerd in composiet in plaats van regliet. Het voldoen aan de nieuwe EPN vraagt een extra investering van € 4,0 mio.

Langere looptijd (3 jaar)

Als gevolg van de langere looptijd (3 jaar) zijn de honoraria van architecten, adviseurs, constructeurs en het project- en bouwmanagement gestegen ten opzichte van het krediet. Er zijn extra (onvoorziene) onderzoeken uitgevoerd voor bijvoorbeeld de sloopvergunning/asbest, de MER en de artikel 19 procedure. De kosten die hiermee gemoeid zijn bedragen 6,1 miljoen euro. Daarnaast leiden een hoger investeringsbedrag en vertraging van de inkomsten door de langere looptijd tot hogere rentelasten. Deze extra rentelasten bedragen € 3,8 mio.

Renovatie van de grote zaal

In het oorspronkelijke krediet was een bedrag van slechts € 1,0 mio opgenomen voor werkzaamheden aan de grote zaal. Dit was gebaseerd op de aanname dat in de te behouden grote zaal geen grootschalige bouw- en/of installatie technische werkzaamheden noodzakelijk zouden zijn. Tijdens de planuitwerking bleek deze aanname niet houdbaar. Vanuit zowel bouwvoorschriften (o.a. brandveiligheid) als functionaliteit (geluid) wordt de zaal getoetst aan hedendaagse eisen.

Op grond hiervan hebben de architect, de installatieadviseurs en de aannemer in januari 2009 een uitgebreide technische opname van de bestaande bebouwing gedaan. Daarbij is duidelijk geworden dat een groot deel van de installaties moet worden vervangen (sprinkler, brandmelders, etc). Ook zal de afwerking van het oude Muziekcentrum grotendeels vervangen moeten worden. Deze opname heeft geleid tot een renovatiebestek waarbij een toekomstige levensduur van minimaal 30 jaar als uitgangspunt is aangehouden. De aannemersbegroting van dit bestek bedraagt € 9,5 mio.

Selectie van de aannemer

In 2007 zijn alle stukken gereed gemaakt voor de op handen zijnde aanbesteding. Rond dat moment (2007) kwamen de eerste berichten uit de markt dat prijsstijgingen van zowel grondstoffen alsook aanneemprijzen niet meer beheersbaar waren. Daarom is op dat moment gekozen verder te gaan met een Europese aanbesteding voor een bouwteamovereenkomst. Voordelen van deze aanbestedingsvorm zijn:

- inzet uitvoeringsdeskundigheid aannemer in de voorbereiding
- samenhang met het project Vredenburgknoop.

De Europese aanbesteding voor het bouwteam leidde tot de selectie van Heijmans Bouwbedrijf. De eerste aanbieding van bouwbedrijf Heijmans in juni 2008 lag budgettair ver boven de door gemeente Utrecht vastgestelde kaders. Op basis van de exploitatiebegroting Muziekpaleis was een beschikbare bouwsom van € 67 mio exclusief opslagen gedekt. In gesprekken en analyses die daarop zijn gevolgd zijn de gemeente Utrecht en Heijmans tot de conclusie gekomen dat in de destijds (midden 2008) geldende marktomstandigheden het een reële taakstelling zou zijn om het Muziekpaleis voor circa € 75 mio te bouwen (bouwsom zonder opslagen).

In de op te stellen bouwteamovereenkomst wordt een bouwsom van € 75 mio opgenomen (zonder opslagen). Dit bedrag is eveneens exclusief de extra investering ten gevolge van veranderde wetgeving inzake de EnergiePrestatieNorm en exclusief de hogere renovatiekosten van de grote zaal, samen €13,5 mio. Met deze kosten vonden wij derhalve een bouwbudget van circa € 88 mio (75 + 13 mio) een acceptabel taakstellend budget. Het intensieve ontwikkel- en onderhandelingsproces heeft uiteindelijk geleid tot een bouwbehoefte van € 81,5 mio. Inclusief een bedrag van € 10,5 mio voor theatertechniek en inventaris en inclusief de normale opslagen van honorarium, algemene kosten enz. leidt dit tot een investeringsbudget van € 132,5 mio. Dit is € 33,9 mio hoger dan het door de raad vrijgegeven krediet (€ 98,6 miljoen euro).

Dekking

Uitgangspunten

Hierboven hebben wij toegelicht welke ontwikkelingen hebben geleid tot het voorstel aan de raad een aanvullend krediet van 33,9 miljoen euro beschikbaar te stellen. Hieronder gaan wij in op de dekkingsmogelijkheden voor dit bedrag. Ons streven is daarbij geweest om aan de uitgangspunten die door de raad zijn vastgesteld te blijven voldoen:

- Maximaal € 30 mio onrendabele bijdrage aan het beschikbare krediet uit de Grondexploitatie (GREX) Stationsgebied
- De kostprijsdekkende huur mag niet meer bedragen dan € 3,4 mio euro op jaarbasis (conform basis exploitatieopzet, besproken in de commissie Stedelijke Ontwikkeling d.d. 1 april 2008).

Hieronder lichten wij toe welke aanvullende dekkingsbronnen beschikbaar zijn ter financiering van het aanvullend krediet.

Cultuurfonds

Door het rijk is in 2004 een regeling ingesteld (fonds is geëffectueerd in 2007) die het particuliere beleggers mogelijk maakt tegen fiscaal gunstige voorwaarden te investeren in culturele podiumvoorzieningen. Kort samengevat komt deze regeling erop neer dat beleggers hun geld inleggen in een cultuurfonds dat is ondergebracht bij een bank en in ruil daarvoor een fiscale tegemoetkoming in de inkomstenbelasting ontvangen in de vorm van een extra heffingskorting en een vrijstelling in box 3. Uit dit fonds verstrekt de bank de financiering aan projecten die naar het oordeel van de Minister van OCW, van belang zijn voor onder meer de Nederlandse podiumkunsten, in het geval het Muziekpaleis dat zal worden gerealiseerd door de gemeente Utrecht. De toonaangevende partij in financieringen via het cultuurfonds is de Triodosbank in Zeist. Doordat deze bank bij particulieren onvoldoende kapitaal aan kon trekken om aan de vraag voor financiering van culturele projecten te kunnen voldoen, is onlangs door de Triodosbank en de Rabobank besloten tot een samenwerking. Daarbij komen de voor de projecten benodigde gelden beschikbaar via het particuliere relatienetwerk van de Rabobank en wordt de financiering afgesloten bij het Triodos cultuurfonds. Wij zijn recentelijk in contact gekomen met de Rabobank en voeren hiermee sindsdien overleg. Deze bank is bereid via een cultuurfonds een projectgebonden reductie van 1% op de marktrente te verstrekken aan de gemeente, waardoor rentekosten voor de gemeente lager worden. Wij verwachten dat de Rabobank eind 2009 de accreditatie van het Ministerie van Financiën zal hebben. Mocht het anders verlopen zullen wij u hierover informeren en voorstellen doen om de eventuele gevolgen op te vangen.

Bijdrage uit de reserve BV Muziekcentrum Vredenburg

Het complex MC Vredenburg, waarin naast de Gemeente ook Corio participeerde, werd beheerd door de BV Muziekcentrum Vredenburg. Ten behoeve van onder andere groot onderhoud werd door de vennootschap een reserve opgebouwd om het jaarlijks overschot op de exploitatierekening. Na de verwerving van het Corio eigendom is de vennootschap geliquideerd. In verband met het mogelijke risico dat de activiteiten van de besloten vennootschap onderworpen zouden zijn aan de heffing van vennootschapsbelasting is een deel van de reserve bestemd om de eventuele belastingaanslag te dekken. In de oorspronkelijke kredietopstelling was daarom slechts een bedrag van € 2,5 mio opgenomen als onderdeel van de dekking van de bouw van het Muziekpaleis. In 2008 is vast komen te staan dat Muziekcentrum Vredenburg B.V., als "overheids b.v." niet onderworpen is aan vennootschapsbelasting. Tezamen met nagekomen resultaten over 2007 en 2008 en het vrijgevallen bedrag dat voor groot onderhoud was bestemd, bedraagt het saldo van de reserve thans € 6,5 mio.

Doorbelasting inrichting en Warmtekoude-opslag (WKO)

In de oorspronkelijke kredietopstelling was reeds € 10,5 mio opgenomen voor inrichting, hieraan is de investering voor WKO toegevoegd. In tegenstelling tot de oorspronkelijke kredietaanvraag, nu rechtstreeks ten laste gebracht van de exploitatie van de muziekinstellingen. Deze hogere kosten zullen worden gecompenseerd door lagere energielasten en een lagere huursom..

Onvoorzien

In de oorspronkelijke kredietraming was voor *onvoorzien* een bedrag van € 13,6 mio opgenomen. Inmiddels is het definitief ontwerp gereed en is een bouwsom met de aannemer uitonderhandeld. Daarom verlagen wij de post onvoorzien in de kredietopstelling tot € 3,0 mio. Daarnaast is in het gemeentelijk weerstandsvermogen een bedrag van € 17,0 mio opgenomen voor mogelijke risico's binnen het project Muziekpaleis. Gelet op het nu bereikte onderhandelingsresultaat met de aannemer, waardoor de risico's binnen het project afnemen, achten wij het verantwoord deze component in het weerstandsvermogen te verlagen tot € 5,0 mio.

Meerjarenperspectief Vastgoed (MPV)

Sinds 2007 is de exploitatie van gemeentelijk vastgoed ondergebracht in het Meerjarenperspectief Vastgoed (MPV). Binnen de vastgoedexploitatie is het zo dat de eerste exploitatiejaren een verlies opleveren. Dat komt doordat de kostprijs dekkende huur in de beginjaren te laag is om de hoge jaarlijkse aanvanglasten te dekken. Dit is een gevolg van de keuze de huur jaarlijks constant te houden en alleen te indexeren voor prijsontwikkelingen waardoor fluctuaties van de huur van jaar tot jaar worden voorkomen.

Deze verliezen worden bij het vastgestelde huurniveau (in het geval Muziekpaleis maximaal € 3,4 mio per jaar, prijspeil 2013) gecompenseerd met de positieve resultaten in de laatste exploitatiejaren. Daarbij wordt in het MPV voor alle gemeentelijke gebouwen, conform afspraken in de nota kapitaalgoederen, een afschrijvingstermijn van 40 jaar gehanteerd.

Binnen het MPV is als systematiek afgesproken dat de negatieve aanloopverliezen van een vastgoedobject binnen de bestaande vastgoedportefeuille direct mogen worden opgevangen met de positieve resultaten van andere vastgoedobjecten. Per saldo mag het MPV echter geen verlies opleveren, het saldo moet ten minste nihil zijn. Bij elke kredietaanvraag voor een investering in vastgoed wordt vastgesteld of de desbetreffende investering aan de afgesproken criteria voldoet. Bij het investeringskrediet Muziekpaleis is vastgesteld dat dit het geval is. Voor het Muziekpaleis is het dus mogelijk exploitatieverliezen in eerste jaren te compenseren met voordelen van objecten die in een latere levensfase zitten. Het positieve gevolg hiervan is dat de afdeling Vastgoedexploitatie geen voorziening hoeft te vormen voor de aanloopverliezen van nieuwe vastgoedexploitaties wat een negatieve inhoud zou hebben op het activiteitsniveau.

Samenvattend

De dekking voor het totale investeringsbedrag van € 132,5 mio wordt op grond van bovenstaande als volgt:

	Bedragen in € mio
Totaal investering	132,5
Af directe bijdragen:	
onrendabele top uit de GREX ¹⁾	29,7
sponsorbijdragen ¹⁾	9
bijdrage Dienst Muziekcentrum Vredenburg (DCMV) ¹⁾	4
Restant reserve BV MCV ²⁾	6,5
 Subtotaal	 49,2
 Doorbelasting inrichting en WKO	 11,0
Totaal af	60,2
 Te dekken uit exploitatie Muziekpaleis (Huur € 3,388 mio per jaar, o.b.v. cultuurfonds, ondergebracht in MPV)	 72,3

- 1) reeds opgenomen in oorspronkelijke kredietopstelling
- 2) deels opgenomen in oorspronkelijke kredietopstelling (€ 2,5 mio)
- 3) deels opgenomen in oorspronkelijke kredietopstelling (€ 10,5 mio)

Tot slot

Met deze brief hebben wij uiteengezet als gevolg van welke ontwikkelingen wij u een raadsvoorstel hebben voorgelegd waarin wij u vragen voor de bouw van het Muziekpaleis een aanvullend krediet van € 33,9 mio vrij te geven. Daarbij komen wij tot de conclusie dat het mogelijk is dit aanvullend krediet van een solide dekking te voorzien, zonder dat daarvoor de eerder gestelde randvoorwaarden worden losgelaten. Onze inzet is geweest recht doen aan die randvoorwaarden (maximale onrendabele bijdrage uit GREX, gemaximeerde huur), is specifiek toegesneden op het Muziekpaleis (Cultuurfonds, WKO Muziekpaleis, reserve BV, MCV) en voldoet aan de sinds 2007 binnen de gemeente Utrecht gehanteerde manier waarop vastgoedexploitaties worden berekend (ondergebracht in het MPV).

Door vrijgave van het aanvullend krediet door de gemeenteraad wordt de financiering van de bouw van het Muziekpaleis zeker gesteld. Daarop volgend kunnen wij de contracten met de aannemer afsluiten en kunnen wij – onder voorbehoud van rechtelijke uitspraken – nog dit jaar met de bouw starten.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht

secretaris

burgemeester