

De voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Uw brief van	Ons kenmerk	Contactpersoon	Zoetermeer
14 december 2001	PDH/02/3527		24 januari 2002
Onderwerp		Doorkiesnummer	
Verhuizing.			

Antwoorden op de schriftelijke vragen van de vaste commissie voor Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen d.d. 20 november 2001 over de stand van zaken verhuizing ministerie OCenW (28000 VIII, nr. 25).

Vraag 1

De aankoop en aanpassing van de Hoftoren is een complex proces. De complexiteit is gelegen in de constructie van de aankoop via een projectontwikkelaar van een in aanbouw zijnde gebouw en de situatie dat dit project het eerste grote project na de Stelselwijziging Rijkshuisvesting was. In de voorbereiding van het besluit zijn de kosten geraamd op basis van de op dat moment bekende parameters.

Op 1 januari 1999 is het stelsel voor rijkshuisvesting ingrijpend gewijzigd. In de kern is de relatie tussen de Rijksgebouwendienst (RGD) en departementen daarmee gewijzigd in een verhuurder/huurder relatie. Naast een aantal bevoegdheden zijn toen ook de middelen voor de huurvergoeding overgeheveld naar de departementen.

Ten gevolge hiervan is de zogenaamde demarcatielijst (welke kosten voor de huurder en welke voor de verhuurder zijn) een punt van overleg geweest tussen de RGD en OCenW. Uiteindelijk heeft dit voor OCenW tot hogere kosten geleid dan eerder geraamd.

De complexiteit van het project wordt ook nog eens veroorzaakt door de constructie dat de RGD een gebouw koopt van een

projectontwikkelaar. Deze projectontwikkelaar heeft een coördinerend aannemer en nevenaannemers gecontracteerd. Dit maakt dat er weinig directe invloed is voor OCenW en de RGD.

Door de strakke planning van de projectontwikkelaar en haar partijen leidden noodzakelijke aanpassingen in het casco tot extra kosten. Namelijk directe kosten (materieel en personeel) en indirecte kosten (rente en bouwplaats).

Vraag 2

De RGD heeft in oktober 1999 voor OCenW 73,5% van het gebouw van de projectontwikkelaar gekocht. Het gebouw was door de projectontwikkelaar al volledig ontwikkeld, de eerste paal was in mei 1999 geslagen.

Vanaf oktober 1999 is overlegd over de indeling van het gebouw ten behoeve van OCenW. Dit leidde tot aanpassingen in de programmering van het casco, hetgeen tijd en geld kost. Door de complexe situatie bij de start was de hoogte hiervan niet exact vooraf te bepalen. In de projectbegroting van de Hoftoren is in financiële zin vooraf wel rekening gehouden met onvoorziene omstandigheden.

Gegeven het instapmoment van OCenW in het project is pas in een laat stadium het programma van eisen vastgesteld. Voor de klimaatinstallatie, het voldoen aan ARBO-normen en de noodzakelijke locatie voor het bedrijfsrestaurant bleken extra m² nodig.

Vraag 3

Dit heeft geen verdere invloed op de begroting. Voor de dekking van de meerkosten was reeds een reservering getroffen in de projectbegroting en een dekking ten laste van de apparaatskosten departement.

Vraag 4

Ja. Uitgangspunt is en blijft dat er niet bezuinigd zal worden op het beleid van OCenW. Zie ook het antwoord op vraag 3.

Vraag 5

De exacte toerekening was nog niet bekend omdat de kostenverdeling tussen huurder en verhuurder nog expliciet moest worden uitgewerkt.

In de voorbereiding tot het te nemen besluit om te verhuizen heeft de RGD ramingen gemaakt van de te verwachten kosten met als referentie de inrichtingskosten van vergelijkbare objecten. In deze ramingen zijn zo goed mogelijk de consequenties van het toen al in aanbouw zijnde gebouw op het inbouwpakket meegenomen. In later stadium is gebleken dat de detailafstemming tussen casco en benodigd inbouwpakket kostenverhogend heeft gewerkt.

OCenW heeft zich in die periode geconcentreerd op de totale initiële kosten inclusief de dekking hiervan en minder op specifieke elementen die de onderliggende huursom bepalen. Een verdieping hierin heeft pas later plaats gevonden. Zie ook het antwoord op vraag 1

Vraag 6

De afspraken met de projectontwikkelaar zijn hard, OCenW vraagt geen nieuwe aanpassingen meer. Voor tegenvallers in de realisatie van het inbouwpakket is een reservering gemaakt binnen het bouwbudget.

Voor de incidentele investeringen is een risicoanalyse gemaakt. Wanneer er nog tegenvallers ontstaan kunnen deze worden opgevangen binnen het budget voor apparaatskosten van het departement.

Vraag 7

In onderstaande tabel is de bedoelde raming aangegeven.

	Kamerstuk 246	Huidige raming
Structurele huurkosten	9 mln € (fl 19,8 mln)	11,6 mln € (fl 25,6 mln)
Incidentele kosten	11,4 mln € (fl 25 mln)	33,6 mln € (fl 49,8 mln)
Projectkosten (intern)	3,2 mln € (fl 7 mln)	3,2 mln € (fl 7 mln)
Dubbele huur overgangperiode	2,7 mln € (fl 6 mln)	2,7 mln € (fl 6 mln)
Extra kosten 4 jarige huurovereenkomst voor het pand Europaweg in Zoetermeer	2,3 mln € (fl 5 mln)	2,3 mln € (fl 5 mln)

Een apart punt van aandacht zijn de projectkosten. Naast de interne projectkosten is het noodzakelijk gebleken om tijdelijk externe expertise in te huren. De kennis en kunde die benodigd is voor een dergelijk specifiek complex traject vraagt om een vakinhoudelijke deskundigheid die niet binnen het departement aanwezig is en waarvan ik het ook niet zinvol acht om deze kennis op te bouwen. Met deze inhuur is een bedrag 1,8 mln € (fl 4 mln) per jaar gemoeid.

Voor de dekking van het geheel aan kosten is al een reserve in de projectbegroting opgenomen en een dekking ten laste van het apparaatsbudget van het departement. Daarnaast is in de begroting 2002 een bedrag van € 1,4 mln. (fl 3 mln.) vanaf 2003 uit de onverdeelde middelen aan het bouwbudget toegevoegd. Zie ook mijn brieven van 3 april 2000 (TK 1999-2000, 26800VIII, nr 91) en 20 november 2001.

Vraag 8

Zie mijn antwoord bij vraag 6 en 7.

Vraag 9

De RGD is in gesprek met twee serieuze kandidaten (rijksoverheid).

Met die kandidaten wordt onderzocht hoe herbezetting van het gebouw in Zoetermeer kan plaatsvinden binnen de kaders voor tijd, geld en kwaliteit. De RGD is optimistisch over de kans dat één van de twee kandidaten naar Zoetermeer komt. Halverwege 2002 zal hier duidelijkheid over zijn. Zoals ik de Kamer al eerder gemeld heb schat ik het leegstandrisico miniem.

Vraag 10

De affaire heeft geen implicaties voor de bouw van de Hoftoren. De RGD heeft een bouw- en aannemingsovereenkomst gesloten met de ING voor het casco en voor de specifiek voor OCenW benodigde aanpassingen aan het gebouw. Met de aannemers van het casco zijn geen opdrachtrelaties.

Voor het realiseren van het inbouwpakket zijn volgens de gebruikelijke procedures (Europese aanbesteding) aannemers geselecteerd en worden opdrachten verstrekt door de RGD. Selectie vindt plaats op grond van tevoren vastgestelde beoordelingscriteria. Aan de hand van deze criteria en de beste rijs/kwaliteitsverhouding vindt uiteindelijk de gunning plaats. De bouwdirectie voor de realisatie van het inbouwpakket wordt door de RGD gevoerd.

Hoogachtend,

De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen

(drs. L.M.L.H.A. Hermans)