

Het Nieuw Provinciehuis in de Leopoldskazerne

Presentatie aan de commissie

Opgemaakt door dienst Patrimonium – 23 januari 2019



Historiek provinciale huisvesting

- ~~Huis van de Economie~~ VERKOCHT
- ~~Metselaershuis~~ VERKOCHT
- PAC Zuid (naar 520 pers*) * inclusief externen
- Provinciehuis (naar 170 pers)
- Gouvernmentstraat 22-24 (80 pers)
- Archief Pelikaanstraat (10 pers)

PAC Zuid + provinciehuis: voldoen niet meer aan veiligheids- en toegankelijkheidsvereisten, niet aangepast aan moderne werkomgeving, plaatsgebrek voor efficiënte logistiek, geen herkenbaarheid/identiteit, niet efficiënt

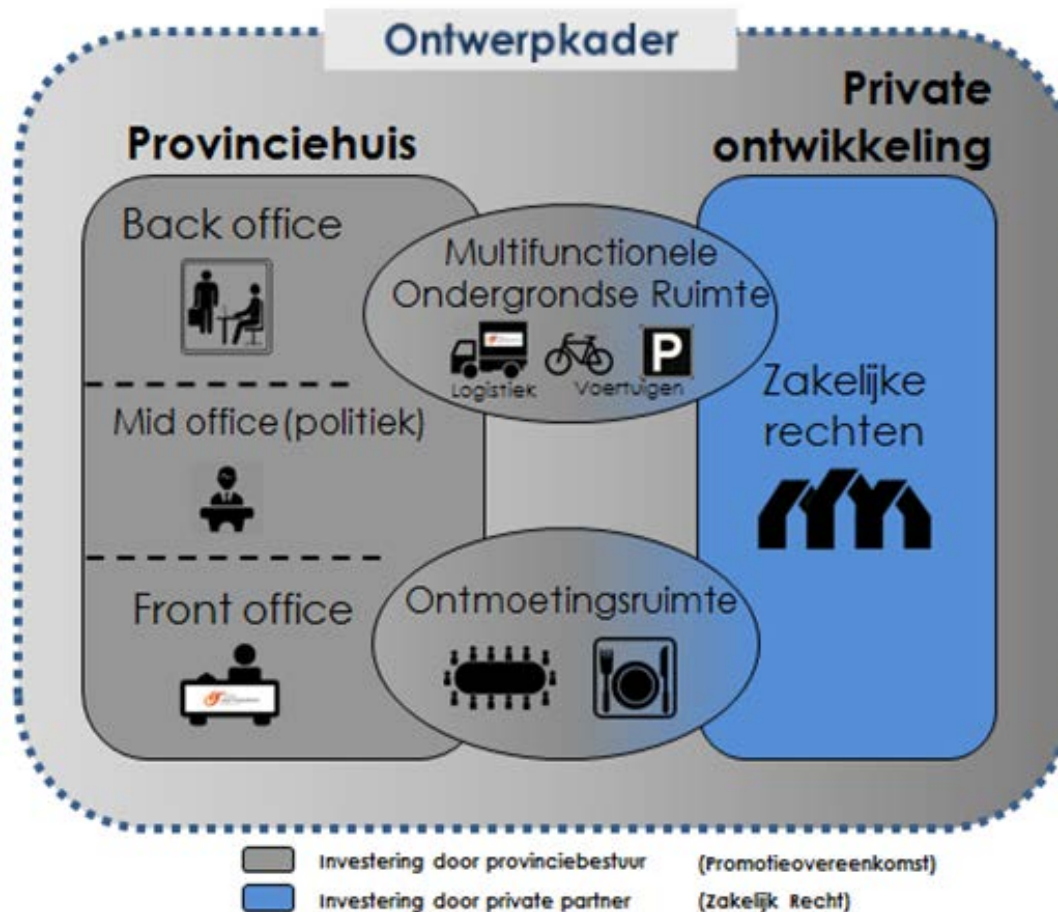
Historiek provinciale huisvesting

- 2007: start denkplaatse centralisatie
- 2009: Sint Pietersstation
- Henleykaai – negatief stedenbouwkundig advies omwille van overschrijden draagkracht gebied (vnl. mobiliteit)
- andere pistes: The Loop, Dok Noord, Gouvernementstraat,..
- keuze voor aankoop alle kantoren Woodrow Wilsonplein 2 en centralisatie aan ‘Het Zuid’
- opportuniteit aankoop Leopoldskazerne nav huur dossier
- keuze voor centralisatie in Leopoldskazerne
 - > Stopzetting piste Het Zuid
 - > Open Oproep procedure (geen laureaat)
 - > Vlaams Decreet met inkrimping bevoegdheden
 - > Onderhandeling voor D&B procedure ism met PMV (aanstelling januari 2015)

Concurrentiedialoog D & B

Juni 2015	Goedkeuring gunningswijze, projectbudget 54 miljoen EUR
November 2015	Zes consortia geselecteerd voor eerste dialoofase
September 2016	Twee consortia naar 2 ^e dialoofase
Oktober 2016	Goedkeuring PR beschrijvend document, ontwerpovereenkomsten en projectdefinitie, goed voor maximum projectbudget van 52,5 miljoen EUR
Mei 2017	Twee consortia verder naar gunningsfase
Juni 2017	Goedkeuring definitief bestek en projectdefinitie met bijlagen
Januari 2018	Toewijzing consortium THV Leopold voor 52,45 miljoen EUR
December 2018	Omgevingsvergunning uitvoerbaar
18 Maart 2019	Startdatum werken
18 Oktober 2021	Voorlopige oplevering
Maart 2022	Ingebruikname Nieuw Provinciehuis

Site-ontwikkeling



Het provinciaal programma

1/ het nieuwe PROVINCIEHUIS:

- **FRONT office** (cc 3 800 m²)

- * onthaal (POV-infopunt, infocenter, secretariaat PCVO,...)
- * 'kloppend hart' (cafeteria, restaurant, polyvalente zaal)
- * provincieraadzaal (auditorium tot 80 personen)
- * auditorium 200 personen
- * 15 vergaderzalen (van 8 tot 40 personen)
- * 25 vormingslokalen (PCVO, Paulo, VIVA, ICT, intern)
- * 6 formele kleinere overlegplekken (2 – 4 personen)
- * informele overlegplekken

- **MID office** (cc 520 m²) met kantoren gedeputeerden, kabinetten en deputatiezaal

Opm: m² = netto oppervlaktes

Het provinciaal programma (2)

- **BACK office** (cc 5 600 m²): kantoren ambtenaren, griffier en griffie
- **MOR** of Multifunctionele Ondergrondse Ruimte (cc 9 400 m²) met laden/lossen, ruimte voertuigen (*) en fietsen, depot en archief
- **LOGISTIEKE** functies (cc 1 600 m²) met keuken, verzending (post & scan), werkplaats ICT en klusjesdienst, drukkerij, ...
- **Conciërgewoning** (cc 100m²)
- **Buitenruimte** voor evenementen (interne als externe)

(*) 271 parkeerplaatsen, incl. dienstwagens en plaatsen voor 'reserveruimte'

2/ Reserveruimte:

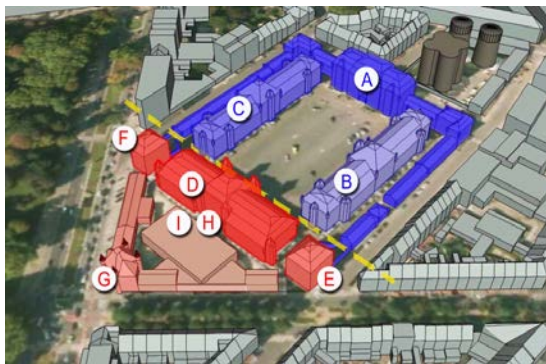
- HISK kunstonderwijs (1 900 m²)
- Kinderdagverblijf (300 m²)
- Defensie (300 m²)



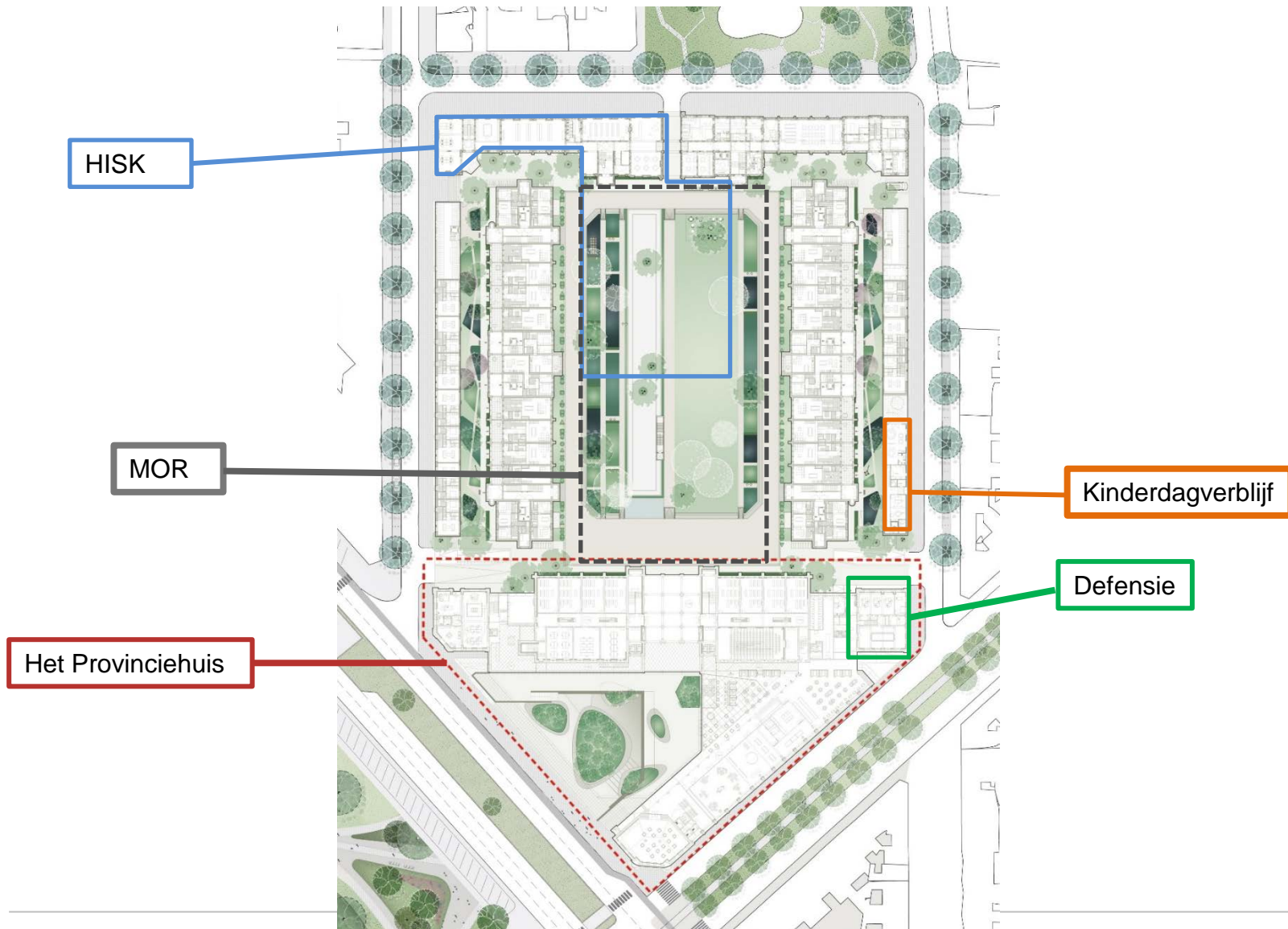
TOTAAL : cc 24 000 m²
(netto oppervlaktebehoefte)



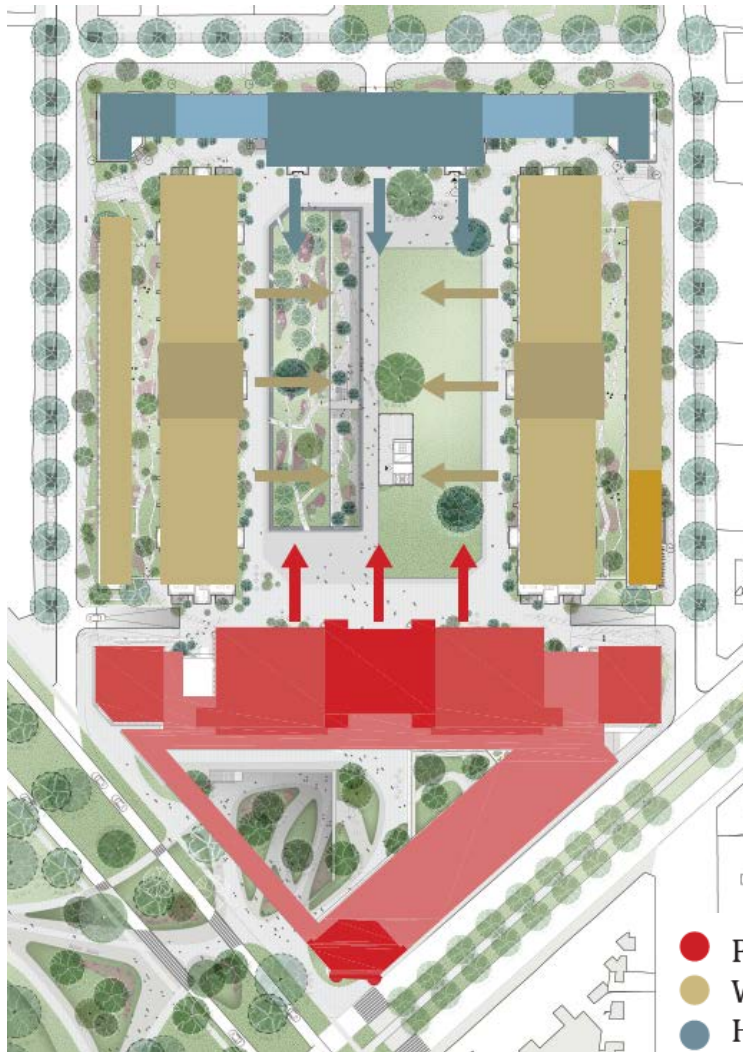
Leopoldskazerne



Provinciaal programma



Private ontwikkeling



Appartementen	82 (incl conciërgewoning)
Woningen	10
Hotelkamers	108 kamers

Belevenishotel



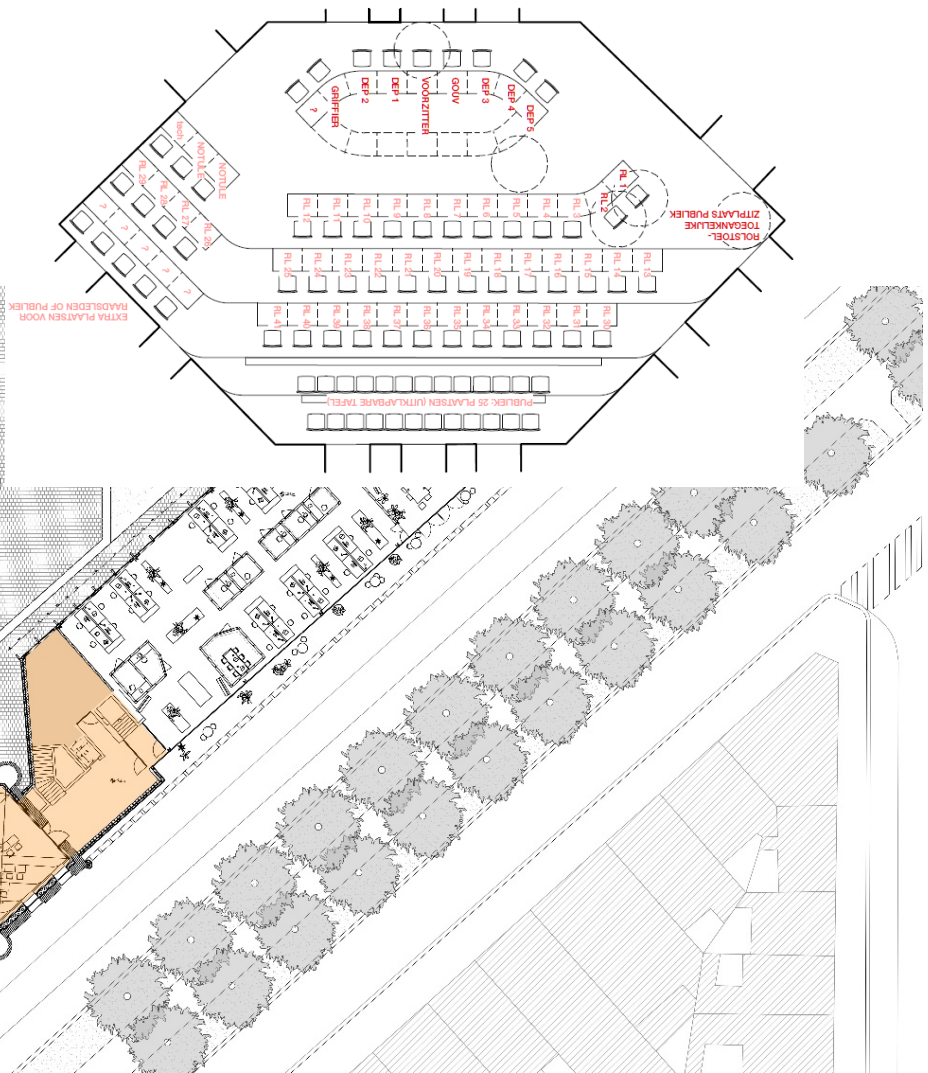
Provincieraadzaal

Raadzaal



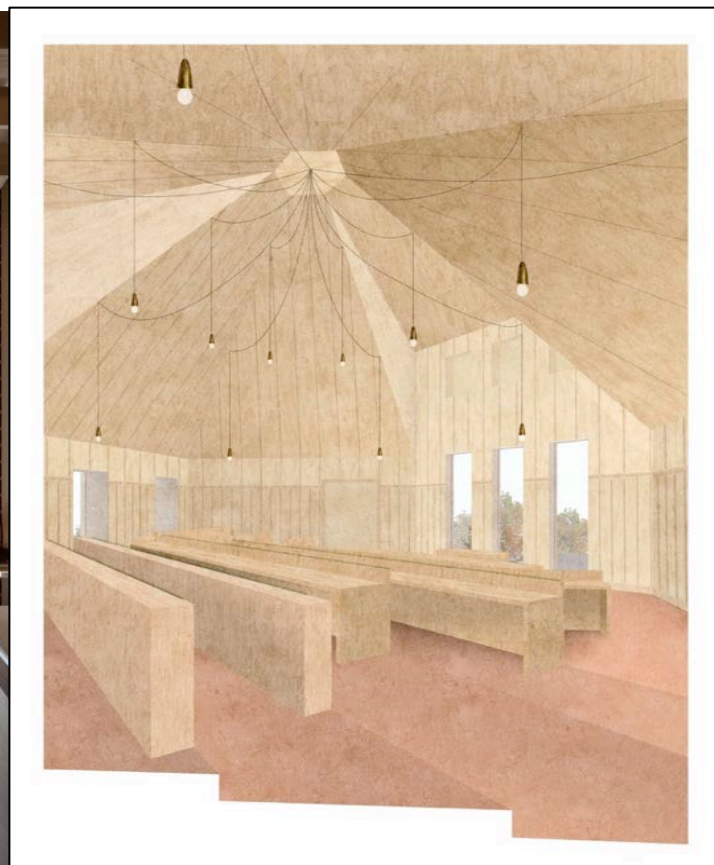
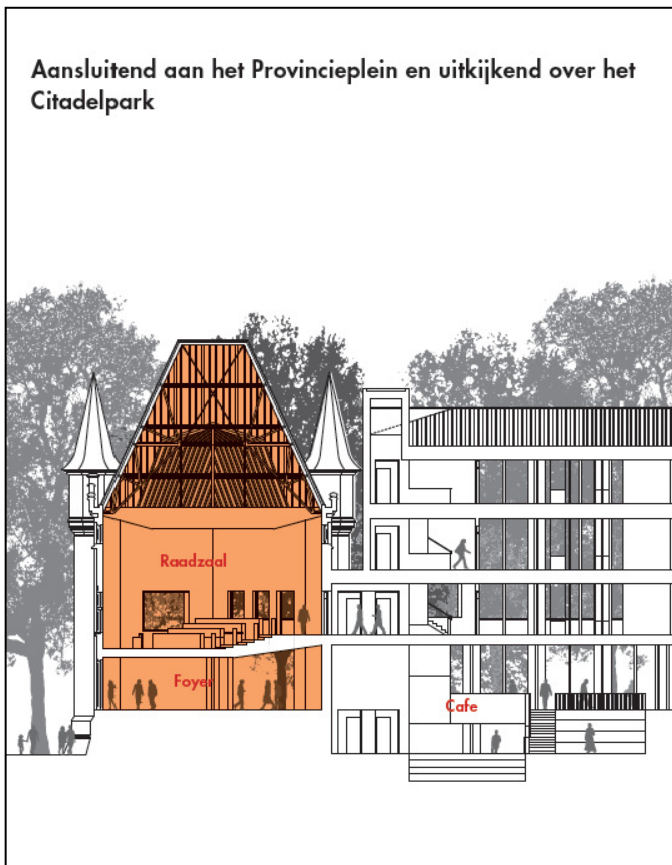
Gemeenschappelijk
fractielokaal nabij onthaal

Niveau +1



Provincieraadzaal - sfeerbeeld

Aansluitend aan het Provincieplein en uitkijkend over het Citadelpark



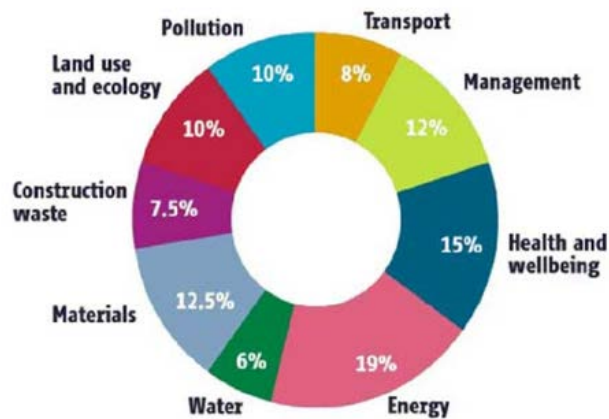
Ecologische duurzaamheid

Eisen gesteld in bestek:

* Enerzijds BREEAM = internationale alomvattende duurzaamheidsstandaard:

- > min. niveau "Excellent" voor Provinciehuis
- > min. niveau "Very good" voor 'overige' delen

* Anderzijds verregaande eisen op vlak van energieprestaties:





Scores / engagementen eindofferte

Op wijkniveau:

- BREEAM VERY GOOD (deel private ontwikkeling)
- BREEAM COMMUNITIES VERY GOOD (volledige site)
- Centrale stookplaats (mogelijke aansluiting op collectief warmtenet)

Op niveau van Provinciehuis:

- BREEAM EXCELLENT (70% + 10,81% extra)
- Bijna Energie Neutraal Gebouw (BEN) +++ (met bijkomende eisen)
- Nieuwbouw & Renovatie: E-36 (eis bestek = E-40, wetgeving E50 en E90)
- K-peil Nieuwbouw: K-19 (eis bestek = K-20)
- K-peil Renovatie: K-25 (eis bestek = K-40)

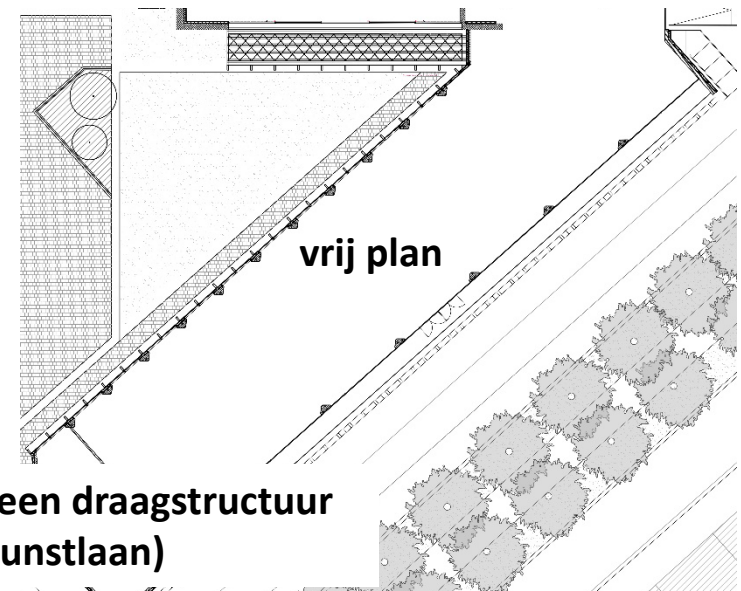
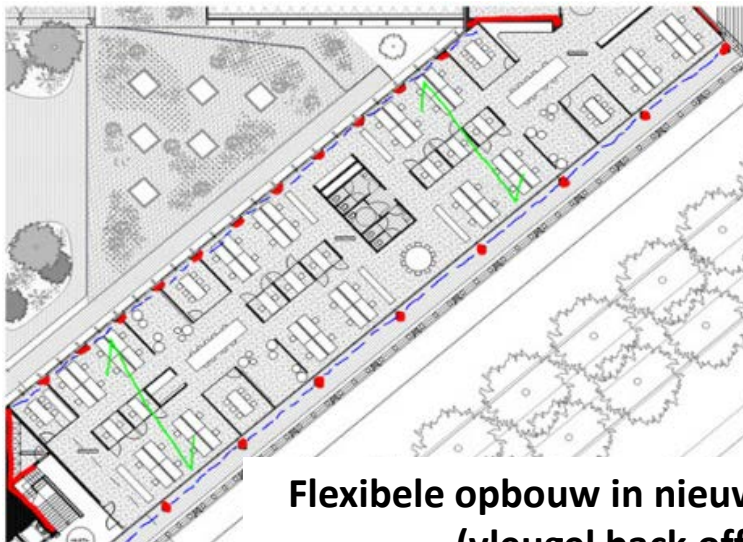
- **72 % HEB on-site + groene stroom**
➔ **CO₂-neutraal !**



Ecologische duurzaamheid

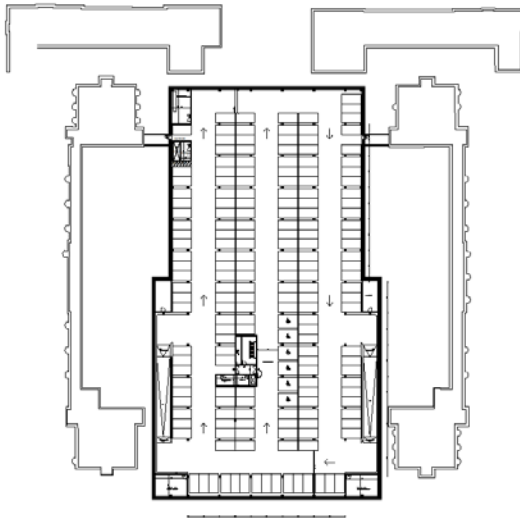


Bescherming baksteengevels o.a. vorstbeveiliging, 16 cm capillaire isolatie aan de binnenzijde, luifels ter afscherming bakstenen tegen regen

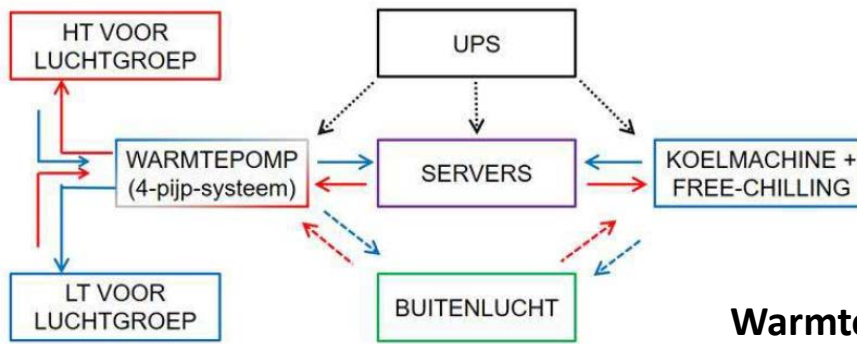


Flexibele opbouw in nieuwbouw, geen draagstructuur (vleugel back office aan Kunstlaan)

Ecologische duurzaamheid



BoorgatEnergieOpslag (Beo)-veld 700kW (142 boringen van 138 m)
voedt warmtepomp als **verwarming in de winter** en **koeling in de zomer**



Warmte-uitwisseling met warmteoverschot

Ecologische duurzaamheid

Sensor network

OCCUPANCY

- PRESENCE/OCCUPANCY
- TRAFFIC FLOW
- DOOR COUNTER
- PARKING

POSITIONING

- POSITIONING

ENERGY METERING

- ELECTRICITY
- GAS
- WATER
- WASTE

USER SATISFACTION

- FEEDBACK POLLING

WELL-BEING

- TEMPERATURE
- CO₂
- HUMIDITY
- NOISE



Big data platform

OTHER INPUTS

- CAFM/WMS
- PERFORMANCE BENCHMARKS
- 3RD PARTY DATA
- ACCOUNTING
- BMS
- CADFIM

ADVANCED ANALYTICS

- DATA VISUALIZATION

USER OUTPUT

- IMPROVEMENT INITIATIVES
- END USER APPS
- KIOSKS

Gebouwbeheersysteem met doorgedreven monitoring en regeling technieken.



Maakt flexibel gebruik per ruimte mogelijk (vb verhuur lokalen weekend)

- verwarming
- verlichting

Fotovoltaïsche zonnepanelen 183 kWp (o.a. Elektrische voeding BEO-veld)





Inschrijvingsprijs/projectbudget

(bedragen inclusief erelonen en btw)

Maximum vooropgesteld projectbudget **52 500 000 EUR**

Inschrijvingsprijs consortium, index van toepassing
52 449 745 EUR

samengesteld uit :

Totale bouwkost provinciehuis	56 674 636 EUR
Exploitatiekost garage 3 jaar	363 000 EUR
Onderhoudskost 3 jaar	871 200 EUR
Zakelijke rechten(verkoop)	-5 459 091 EUR

Beslissing provincieraad: projectbudget wordt geïndexeerd.

 **cc 2,73 miljoen EUR**
(vanaf goedkeuring provincieraad tot offerte in oktober 2017)

Afspraak: wordt gebruikt voor randkosten: adviezen, communicatie, activiteiten, externe dienstverlening, bijkomende inrichtingswerken, extra of niet voorziene leveringen/uitrusting,...



Inschrijvingsprijs/projectbudget

Inschrijvingsprijs consortium **52 449 744,87 EUR**

Inclusief

- * btw inschatting (voorlopig cc 17,5%; zie verder)
- * erelonen ontwerp- en studiebureaus
- * bouwkost provinciehuis inclusief multifunctionele ondergrondse ruimte, ruwbouw, technieken, inrichting en afwerkingswerken
- * meubilair (incl herbruikbaar meubilair + enveloppe inrichting)
- * keukenuitrusting
- * buitenaanleg provincieplein en middenplein
- * lokalen Defensie (inclusief afwerking)
- * lokalen HISK, Kinderdagverblijf (exclusief inrichting, afwerking)

Exclusief

- * indexatie **vanaf** datum offerte (oktober 2017), momenteel cc 750 000 EUR
- * concept frontoffice – provinciaal infopunt
- * werftoezicht tijdens de bouwwerken
- * bijkomende communicatie-initiatieven
- * verhuiskosten



Centralisatie betekent besparingen

personeel

* **min 1** dienst met diensthoofd en 15 medewerkers

➔ **cc 0,85 miljoen EUR** (besparing op personeelsbudget)

exploitatie

* nutskosten: enkel nog beperkte groene stroom en water

➔ **cc 0,25 miljoen EUR** (besparing op gas, elektriciteit, water)

* onderhoud + externe schoonmaak + beheer
(nieuwe installaties + minder oppervlakte)

➔ **cc 0,25 miljoen EUR** (besparing op gas, elektriciteit, water)

➔ **Totale jaarlijks besparing cc 1,35 miljoen EUR**

Centralisatie betekent efficiëntiewinst

minder verplaatsingen

* simulatie: indien iedereen per week 2 verplaatsingen PAC Zuid naar Provinciehuis minder maakt, betekent dit 16 250 uur

➔ **cc 0,50 miljoen EUR (virtueel)**

tijdswinsten

* transport en verzendingstijden goederen tussen gebouwen verdwijnen, -1 voertuig

meer interactie

* meer mogelijkheden om officieel en officieus elkaar te ontmoeten bevordert **samenwerking**

meer groene mobiliteit

* dichterbij station + betere fietsinfrastructuur

Btw - problematiek

In offerte is voorzichtigheidshalve rekening gehouden met een gemiddelde btw-voet van cc 17,5 %. Prefiling btw-administratie in te dienen in voorjaar 2019. Nog bijkomende beslissingen deputatie nodig over betalend karakter parking en visie op catering.

Strategie:

Onderwijs	PCVO & PAULO	6%
	HISK	6%
Parking (betalend)		0%
Dienstenopdracht catering (restaurant & refter)		0%
Kinderdagverblijf		21%
Rest provinciaal programma		21%

Verwachting is dat de gemiddelde btw-voet zal dalen in functie van de prefiling.



Betekent daling Projectkost.

Zakelijke rechten - verkoop

- **Mijlpalen:**

- 13.07.17.: goedkeuring ontwerp-verkoopovereenkomst (deputatie) (maakte deel uit van de concurrentiedialoog)
- 09.03.18.: ondertekening intentieverklaring verkoop (deputatie): engagement partijen om voorafgaandelijk zakenrechtelijke structuur uit te werken (= preciseren voorwerp verkoop).
- **25.04.19.: verlijden koopakte deel private ontwikkeling**

Zakenrechtelijke uitgangspunten intentieverklaring:

- Provinciehuis: volle eigendom
- Overige deel van de site (parking, HISK, MOR, plein): mede-eigendom.

Zakelijke rechten: evenementen

- Uitgangspunt (< projectdefinitie): paradeplein: evenwicht tussen een groen stilteplein en occasionele activiteiten (POV behoudt het volle beheer over het paradeplein).

Volgend voorstel is overgemaakt aan de ontwikkelaar:

- onderscheid tussen volledige paradeplein en (deel ervan) (verhard) evenementenplein (ca. 500 m²) voor opstelling tijdelijke infrastructuur.
- **Niet versterkte** activiteiten **evenementenplein:** onbeperkt
- **Niet versterkte** activiteiten **paradeplein:** max. 48 d./j.
- **Versterkte** activiteiten **paradeplein/evenementenplein:** max. 24 d/j met een max. van 12 d/j evenementen met *afwijking* geluidsnormen (>85 dbA).
- garanties op **weekendrust: min.25** stille weekends per jaar.



Kinderdagverblijf

=> Voorzien 2 groepen van 14 kinderen: prioriteit voor POV-kinderen, aan te vullen met kinderen uit de buurt.

=> onroerende verhuur op de markt te brengen eind 2020

=> ontwerprichtlijnen van Kind en Gezin zijn gevolgd

ONDERZOEK BEZIG naar gesubsidieerde plaatsen



Zonder subsidies is “economische” uitbating enkel realistisch met toepassing van tarieven >25 EUR/dag.

Dienstencontract catering/horeca

Uitbesteding op basis van **volgende principes**:

- Geen eigen personeel meer voor de uitbating
- Catering binnen de provinciale openingsuren (7u00-21u30), event-, congres – of andere catering buiten de provinciale openingsuren als optie;
- Maaltijden (regeneratiekeuken < advies Foodcare) marktconforme prijzen, maar met een tussenkomst provincie voor eigen personeel
- Duur: 5 à 8 jaar (advies Prof. Van Garsse)
- Ruimtelijke afbakening : min.: cafetaria, restaurant, ontvangstrestaurant, polyvalente ruimte, terras

Zaalbeheer blijft in huis waarbij dienstverlener bevoorrechte partner is in functie van verhuur

Exploitatie parking

Bestemmingsparking (!): enkel voor gebruikers en bezoekers voor de site + gebruik bij evenementen in de buurt (vb filmfestival, 6-daagse, lichtfestival). Capaciteit:

- 271 plaatsen POV
- 175 plaatsen private ontwikkeling (buiten exploitatie)
- 314 fietsstalling POV + 80 fietsstalling bezoekers

Elke gebruiker van de provinciale parking betaalt i.f.v. btw-optimalisatie. Eigen personeel (onderwijs en administratie) wordt vrijgesteld. Cursisten en bezoekers betalend bij vrije plaatsen (concept van dubbel gebruik)

Nog uit te werken:

Ticketing, nummerplaatherkenning, validatie parkeercheques
Verfijning exploitatie-overeenkomst.

Planbaten

- Bij **bestemmingswijzigingen** zijn planbaten verschuldigd
- Het RUP 'stedelijk wonen' is van kracht sinds augustus 2017 .
De site Leopoldskazerne wordt **bestemming wonen**.
- Van VLABEL verwachten we een aanslagbiljet.
De heffing (betaling) op de meerwaarde is pas verschuldigd na een startfeit, meestal de omgevingsvergunning (hier 20 december 2018)

De raming bedraag **circa 570.000 EUR** indien de ganse site als wonen wordt gecatalogeerd.