

PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 16 december 2020

Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Ludwig Caluwé

Telefoon: 03 240 52 48

Agenda nr. 4/1

Vastgoed. Herhuisvesting PIH_Uiteenzetting onderzochte pistes en goedkeuring voorgesteld traject (Blue Gate Antwerp). Goedkeuring.

Het Provinciaal Instituut voor Hygiëne (PIH) is momenteel gehuisvest in de Kronenburgstraat 45 te Antwerpen, een gebouw in eigendom van de provincie Antwerpen. In hetzelfde gebouw is ook Artesis Plantijn hogeschool Antwerpen (AP) gehuisvest met de opleidingen Biomedische laboratoriumtechnologie, Chemie en Voedings- en Dieetkunde en de VMM met verschillende labo's en kantoorruimten. AP besliste om deze site te verlaten tegen 30 juni 2024 en de opleidingen te groeperen op een nieuwe vestiging in opbouw aan de Ellermanstraat in Antwerpen.

Voor de renovatie van het PIH was in de begroting van de Provincie Antwerpen een budget voorzien van 5.000.000 euro. Een doorgedreven studie toont echter aan dat het gebouw einde lifecycle is. Het gebouw zou aldus een structurele en grondige renovatie moeten ondergaan. Aangezien de activiteiten van het PIH verder moeten lopen tijdens de werken, is bekeken of het PIH tijdens de uitvoering van de renovatie in het gebouw aanwezig zou kunnen blijven. Dit blijkt niet het geval te zijn. Niet enkel de aard van de werken maakt dit onmogelijk, ook de aard van de activiteiten (vooral labo-activiteiten) van het PIH laat tijdelijke interne verschuivingen niet toe. De hinder van de werken, zoals geluid en stof, zou de werking van de labo's quasi onmogelijk maken. Hierdoor zou een tijdelijke herhuisvesting van het PIH op een andere locatie noodzakelijk zijn voor de duur van de werken. De tijdelijke herhuisvesting zou evenwel leiden tot aanzienlijke kosten o.m. door de tijdelijke inrichting van de laboratoria, deze extra kosten zijn niet voorzien in de begroting.

Omwille van de hoger vermelde redenen leek het zoeken naar een nieuwe locatie en het verkopen van het huidige gebouw de meest logische beslissing. Het departement Logistiek (DLOG) heeft samen met het PIH verschillende pistes onderzocht. Hierbij werd rekening gehouden met een belangrijke vereiste van het PIH, nl. de modal shift. Veel van de medewerkers komen immers met de fiets en het openbaar vervoer, waardoor een locatie in of aan de rand van de Stad Antwerpen noodzakelijk is.

De eerste onderzochte piste is de huisvesting van het PIH in het Coveliersgebouw in de Boomgaardstraat. Een tweede piste was de huisvesting van het PIH op een projectgrond in een woonomgeving, zijnde de Slachthuissite. Beide pistes werden verlaten omdat uit onderzoek is gebleken dat het bekomen van een nieuwe milieuvergunning moeilijker zou zijn. Bovendien mag ook de weerstand van de omwonenden niet geminimaliseerd worden.

De aankoop van een nieuw stuk grond of gebouw of de huur van een gebouw leek aldus het logische vervolg voor het PIH. Overeenkomstig artikel 28 §1,1° van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten is de verwerving of huur, ongeacht de financiële voorwaarden ervan, van grond, bestaande gebouwen of andere onroerende goederen of betreffende rechten hierop niet onderhevig aan de regelgeving overheidsopdrachten. Het PIH is wel gehouden aan o.a. de regels van gelijkheid en transparantie bij haar zoektocht naar een locatie. Bij deze zoektocht zijn de 3 volgende elementen vooropgesteld: de modal shift mogelijkheden, de garantie op het bekomen van een nieuwe milieuvergunning en synergiën met andere bedrijven die de missie en werking van het PIH ten goede komen.

Het PIH heeft als missie het op een duurzame manier bevorderen van de volksgezondheid en een kwalitatieve leefomgeving. Het PIH wil dit bereiken via de onderbouwing van het provinciaal beleid, de ondersteuning van het gemeentelijk beleid en de samenwerking met gewestelijke instanties. Een site waarop bedrijven zijn gevestigd met dezelfde synergiën, kunnen het PIH ondersteunen en versterken en zo bijdragen aan het realiseren van deze missie.

Een derde piste die werd onderzocht was om samen met PIDPA op de site aan de PIVA een gebouw te verwezenlijken. Maar ook deze piste heeft het niet gehaald daar PIDPA heeft beslist om haar labo's naar het bedrijventerrein van Blue Gate Antwerp te verhuizen. Bovendien ligt ook de PIVA-site in een woonzone waardoor de kans op het bekomen van een milieuvergunning ook hier zeer gering is.

Gelet op de problematiek van de bestemming "woonzone" voor het verkrijgen van een milieuvergunning enerzijds doch de modal-shift wens van het PIH anderzijds is een vierde piste op tafel gekomen namelijk deze van het omgevingstype "bedrijventerrein". Verschillende bedrijventerreinen werden onderzocht waaronder het bedrijventerrein Blue Gate Antwerp. Deze site sluit door haar ligging, filosofie en reeds aanwezige en toekomstige gebruikers naadloos aan op de missie en vereisten van het PIH.

Blue Gate Antwerp wordt van een brownfield omgevormd tot een duurzaam, eco-effectief en watergebonden bedrijventerrein met logistieke cluster. Het initiatief achter Blue Gate Antwerp is publiek-privaat, waarbij de publieke partner Blue Gate Antwerp Public Holding NV (Stad Antwerpen, Participatie Maatschappij Vlaanderen, Waterwegen & Zeekanaal) samen met de private partner Blue O'pen (DEME Environmental Contractors (DEC), Bopro en Dredging International), participeren in de projectvennootschap Blue Gate Antwerp Development (afgekort als BGAD) op basis van een PPS-overeenkomst, gesloten tussen Blue Gate Antwerp Public Holding NV en Blue'Open. BGAD staat in voor de realisatie van het bedrijventerrein. Het gebouw zal door Blue Gate Antwerp Building (BGAB) worden gerealiseerd. Dit is een publiek-private samenwerking tussen Bopro en Blue Gate Antwerp Public Holding NV.

De ambities en speerpunten van het PIH en Blue Gate Antwerp liggen dicht bij elkaar:

PIH	Blue Gate Antwerp
Het PIH situeert zich in het departement leefmilieu en levert als kenniscentrum milieu en gezondheid uitsluitend diensten binnen het domein van leefmilieu en gezondheid. Het PIH-labo is vooral een waterlabo. Water in al zijn vormen wordt er onderzocht: afvalwater, oppervlaktewater, zwemwater, drinkwater, grondwater, putwater. Het gaat om bepalen van verontreinigende stoffen,	Eco-industrie of diensten

zoals metalen en pesticiden of om onderzoek naar bacteriën (bijvoorbeeld legionella, salmonella) en kleine waterdiertjes. Ook deskundigheid op vlak van water en waterbodem is uitgebouwd.	
Milieuzorg is een focus zowel intern binnen het PIH als vanuit de missie.	Eco-effectief
Het PIH labo gaat mee in de trend naar vernieuwing van analyses en ontwikkeling van methoden voor analyse van nieuwe stoffen bij steeds lagere dosissen. Ook in andere domeinen zoals humane biomonitoring wordt gekeken naar citizen science en gebruik van wearables.	Open innovatie
Ook een aantal PIH programma's verlopen in een internationale context: humane biomonitoring in het Europese HBM4EU programma, de registratie van aangeboren afwijkingen bij kinderen volgens het Europese Eurocat systeem	Internationaal
Dynamisch, Vernieuwend, Eco past bij de manier waarop het PIH wil inspelen op nieuwe trends in het kader een gezond leefmilieubeleid.	Stimulerende omgeving
Het PIH heeft de ambitie om binnen het globale kader van de door de VN vooropgestelde SDGs (United Nations, Sustainable Development Goals) zijn steentje bij te dragen, en zo aan te sluiten bij de inspanningen van het departement leefmilieu en het provinciebestuur om het lokale beleid te verbinden met deze internationale uitdagingen.	Focus op duurzaamheid, SDGs
Dit is een bonus in het kader van de relatie natuur en gezondheid die het PIH nauw aan het hart ligt gezien de medefinanciering van de UA leerstoel Zorg en Natuurlijke samenleving en de aandacht voor natuur en gezondheid in de humane biomonitoringsonderzoeken.	Aandacht voor groen
Optimaal samen gebruik sluit aan bij de visie van het provinciebestuur en het PIH rond interne milieuzorg, vermijden van verspilling en duurzame mobiliteit	Collectief parkmanagement

PIDPA-Waterlink plant hun nieuwe waterlabo onder te brengen op de Blue Gate site. Dit biedt unieke kansen voor een samenwerking tussen het waterlabo van PIDPA-Waterlink en het PIH labo, zoals ook reeds onderzocht in piste drie. Volgende mogelijkheden zijn al besproken met PIDPA-Waterlink:

1. Een beroep doen op de kennis van domeinen waarover de andere partner niet beschikt, zoals bijvoorbeeld de expertise van het PIH rond afvalwater en milieugezondheid, gebruik maken van elkaars netwerk,...
2. Afspraken rond ontwikkeling van analyses zodat één partner zich specialiseert en niet beide partners in dezelfde specialisaties moeten investeren.
3. Elkaars back-up zijn bij machine problemen of overload.
4. Samen aankopen voor inrichting van onze laboratoria en burelen, voor uitbouw van gastoevoer, ...

Naast deze samenwerking geeft de Blue Gate Antwerp site nog verschillende opportuniteiten om samen te werken met andere partners. De bedrijven (overheden, waterlabo's,...), die voor Blue Gate Antwerp kiezen, hebben minstens gedeeltelijk dezelfde ambities als het PIH waardoor een waaier van mogelijkheden tot samenwerkingen zich opent. Twee bedrijven die zich daar al zeker zullen vestigen zijn BlueChem en BlueAPP (Universiteit Antwerpen).

Na onderzoek van verschillende pistes en alternatieve opties is gebleken dat de door Blue Gate Antwerp gehanteerde tarieven zowel voor de grond als voor de ontwikkelaar marktconform zijn. De site Blue Gate voldoet aan al de vereisten en heeft in de ruime omgeving van Antwerpen geen concurrentie.

Een van de verkoopvoorwaarden van de grond stelt de koper verplicht om een gebouw aan te kopen via de formule "verkoop op plan van gebouw op maat". Deze voorwaarde impliceert dat BGA D-BGA B zelf de ontwikkelaar zijn, die een aannemer gaan contracteren. De ontwikkelingsmarge die daarvoor betaald moet worden aan BGA D - BGA B is dus een onderdeel dat niet in mededinging heeft gestaan, maar dat onlosmakelijk verbonden is met de verkoopvoorwaarden van de grond en dus niet onderhandelbaar is. Gelet op bovenstaande dient Provincie Antwerpen voor de aanstelling van de ontwikkelaar beroep te doen op artikel 42,§1,1 d,ii en iii dat stelt dat overheidsopdrachten enkel bij onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking geplaatst mogen worden indien de mededinging ontbreekt om technische redenen of de bescherming van uitsluitende rechten.

Voor het aanstellen van een ontwerper heeft BGA D-BGA B in samenspraak met het team Stadsbouwmeester een open oproep gelanceerd. Zevenendertig ontwerp bureaus hebben een kandidatuur ingediend. Op basis van een toelichting van de bureaus, referenties en visienota werd dit aantal herleid tot zes. Deze zes ontwerp bureaus hebben de kans gekregen om hun offerte uiteen te zetten aan de jury. Uiteindelijk werd een pool van vier ontwerp bureaus gekozen, HUB, POLO, BULK en Happel Cornelis Verhoeven. HUB kreeg tevens als bijkomende opdracht de coördinatie van het project.

Een belangrijk punt voor Provincie Antwerpen is dat de aanstelling van de aannemer in de markt geplaatst wordt via een overheidsopdracht voor werken. In navolging van het BlueAPP- dossier voor Universiteit Antwerpen is voorzien dat de ontwikkelaar een overheidsopdracht voert als aankoopcentrale voor Provincie Antwerpen om over te gaan tot aanstelling van een aannemer der werken, zodat de mededinging gegarandeerd wordt.

Heden wordt aan uw college gevraagd om een beslissing te nemen betreffende de deelname van de provincie Antwerpen in het traject met Blue Gate Antwerp. Dit traject bestaat uit vier fases. Er is reeds informeel een gesprek geweest met Blue Gate Antwerp om te zien of de vereisten van het PIH ingevuld kunnen worden door Blue Gate Antwerp en of het PIH voldoet aan de vestigingsvoorwaarden gesteld door Blue Gate Antwerp. Hieruit is zoals hierboven beschreven gebleken dat PIH en Blue Gate Antwerp een match zijn.

De volgende vier fases zijn:

1. Studietraject om het concreet programma van eisen te bepalen
2. Eerste schetsontwerp en prijszetting, bij akkoord gevolgd door een verkoopovereenkomst
3. Uitwerken tot een voorontwerp met meer gedetailleerde prijs en planning
4. Opmaak volledig bouw dossier

De Provincie Antwerpen heeft het recht om na fase 1 en 2 te beslissen om uit het project te stappen. De gepresteerde studiekosten zullen dan wel aangerekend worden. Deze worden voor fase 1 en 2 samen geraamd op 182.250,00 EUR exclusief btw. Indien uitgestapt wordt na fase 1 zal het bedrag lager liggen. De gepresteerde uren voor de uitvoering van fase 1 en 2 worden aangerekend aan volgende tarieven, excl. 21% BTW:

Profiel	Uurtarief exclusief btw
Tekenaar	80 euro/uur
Assistent projectmanager, assistent ontwerper, consultant	95 euro/uur
Projectmanager, architect, Breeam assessor	120 euro/uur
Sr. projectmanager, partner, adviseur	140 euro/uur
Directeur	170 euro/uur

Deze prestaties zullen maandelijks voorgelegd worden ter goedkeuring en facturatie.

Aangezien in de begroting slechts 5.000.000,00 EUR voorzien was voor de restauratie, is ondertussen extra budget aangevraagd door middel van een aanpassing in het meerjarenplan. Deze aanpassing werd goedgekeurd in de provincieraad van 4 december.

Dit verslag werd door de deputatie goedgekeurd op 19 november 2020.

De provincieraad van Antwerpen,

Gelet op het hogervermelde motieven;

Gelet op de bepalingen van het provinciedecreet;

Op voorstel van de deputatie,

BESLUIT:

Artikel 1:

Kennis wordt genomen van de onderzochte pistes en de motieven om in te stappen in een traject bij Blue Gate Antwerp.

Artikel 2:

Beslist wordt om in te stappen in een traject met Blue Gate Antwerp.

Artikel 3:

Beslist wordt om budget ter beschikking te stellen voor het doorlopen van fase 1 en fase 2 van het traject, samen geraamd op 182 250 exclusief btw op het ramingsnummer MJP001252.