



EUROPEES PARLEMENT

2009 - 2014

Begrotingscommissie

24.1.2013

ONTWERPADVIES UIT HOOFDE VAN ARTIKEL 179, LID 3, VAN HET FINANCIËEL REGLEMENT (ONROERENDGOEDBELEID)

van de Begrotingscommissie

inzake een bouwproject voor het Jean Monnetgebouw in Luxemburg waarvan
de Europese Commissie kennis heeft gegeven

Rapporteur: Monika Hohlmeier

AL_FinReg

ACHTERGRONDINFORMATIE

Op 12 oktober 2012 heeft de Europese Commissie aan de Begrotingscommissie kennisgegeven van een bouwproject, namelijk de bouw, overdracht en verwerving van een toekomstig "JMO2"-gebouw door middel van een voorfinancieringsovereenkomst tussen de Luxemburgse staat en de Europese Commissie.

In Luxemburg zijn de DG's van de Commissie en het Voorzieningsagentschap van Euratom momenteel ondergebracht in ongeveer 143 000 m² bovengrondse bouw, verdeeld over verschillende gebouwen op verschillende plaatsen in Luxemburg-stad. Alle gebouwen worden door de Commissie gehuurd of in erfpacht gehouden.

Na bijna 40 jaar heeft het huidige Jean Monnetgebouw (bovengrondse oppervlakte: 65 000 m²) het einde van zijn levenscyclus bereikt. Daarom is gepland het te verlaten en het te vervangen door een nieuw complex dat zal worden gebouwd naast het bestaande JMO (80 000 m², tegen 2018), alsook op de grond waar momenteel het bestaande – en af te breken – JMO staat (35 000 m², tegen 2022).

De Commissie kan in het JMO1 blijven tot fase 1 van het project voltooid is, aangezien de bedrijfsvergunning tot 2018 is verlengd. Gedurende die periode blijft de erfpachtovereenkomst lopen en moeten verder huur en vergoedingen voor dienstverlening worden betaald. Wel wordt de jaarlijkse huurprijs voor het JMO1 van 2011 tot 2018 verlaagd.

Dankzij het JMO2-project zullen de meeste bestaande diensten van de Commissie in Luxemburg in één gebouw kunnen worden ondergebracht. Het eerste deel zal in 2019 beschikbaar zijn voor het personeel van de Commissie, het tweede in 2023. De totale jaarlijkse uitgaven voor het JMO2 zullen naar verwachting lager zijn dan de geraamde kosten van een verlenging van de bestaande erfpachtovereenkomsten. Na de voltooiing van het JMO2-gebouw blijft alleen het Euroforum-gebouw¹ (ongeveer 20 000 m²) behouden, met een erfpachtovereenkomst op lange termijn met koopoptie. Het is de bedoeling dat 3 040 personen naar het JMO2 zullen verhuizen (met inbegrip van 60 man extra personeel in verband met de uitbreiding met Kroatië). De geraamde kantooruimte is gebaseerd op 35 m²/persoon, d.w.z. in totaal 106 400 m² voor 3 040 personen.

De stad Luxemburg heeft nu de projectbeheersovereenkomst gekozen. De staat zal de grond aan de Commissie verkopen voor een symbolische prijs van 1 euro. De kosten van het project worden overeenkomstig de bouwpijnsindex van april 2012 op **392 miljoen euro** geraamd. Daarenboven plant de Commissie een reservefonds ten belope van **32 miljoen euro**.

Volgens de Commissie zal het project in twee fasen worden gefinancierd:

Fase 1 (2012-2024): kortetermijnfinanciering (voorfinanciering door de Luxemburgse staat / betaling van voorschotten door de Commissie)

Fase 2 (2025-2050): langetermijnfinanciering door een rechtstreekse lening

¹ Dit gebouw wordt voornamelijk door DG ENER (Voorzieningsagentschap van Euratom) gebruikt omdat het speciaal voor nucleaire inspecteurs is uitgerust (bv. laboratoria en beveiligde lokalen).

De Commissie is van plan het eigenaarschap van het JMO2 over te nemen als het project eenmaal is afgerond, de definitieve projectkosten zijn vastgesteld en de gedetailleerde kosten en het model voor de langetermijnfinanciering zijn goedgekeurd. Op 15 november 2012 heeft de Begrotingscommissie besloten advies uit te brengen.

ADVIES

De Begrotingscommissie,

- gezien de kennisgeving van de Europese Commissie uit hoofde van artikel 179, lid 3, van het Financieel Reglement,
- gezien haar besluit van 15 november 2012 om een advies uit te brengen,
- gezien de aanvullende informatie die de Commissie en het OIL hebben verstrekt,

neemt nota van het volgende:

- A. overwegende dat de kosten voor de bouw van het gebouw, met inbegrip van alle andere daaraan verbonden kosten (bv. vergoedingen voor het projectbeheer, uitgaven van de cliënt) op maximaal **370 miljoen euro** worden geraamd; overwegende dat een geraamd bedrag van **22 miljoen euro** is uitgetrokken voor een gegevens- en crisiscentrum (bouwprijsindex: **april 2012**),
- B. overwegende dat de Commissie bereid is om gedurende de voorfinancieringsperiode (2015-2024) **120 miljoen euro** aan voorschotten te betalen.

Aan het einde van de voorfinancieringsperiode, in 2025, zal de totale betalingsverplichting van de Commissie (na aftrek van de voorschotten) dus **410 miljoen euro** bedragen, berekend op basis van de bouwkostenindex 2,5%, Euribor 3% (bron: OIL).

Gezien de huidige marktvoorwaarden kan echter worden verondersteld dat de rentevoet (Euribor) gedurende de voorfinancieringsperiode lager zal zijn dan 3% en dat dus ook de hierboven geraamde totale betalingsverplichting van de Commissie lager zal zijn.

Gezien de aanzienlijke budgettaire gevolgen van het project dringt de Begrotingscommissie erop aan dat:

- tijdens de voorfinancieringsperiode strikt wordt vastgehouden aan voorschotten van **minimaal 120 miljoen euro**;
- de Commissie zich houdt aan haar verbintenis om tussen 2015 en 2024 voorschotten **boven het minimum** van 120 miljoen euro te betalen om de rentelast en de totale kosten verder te drukken, zodat ook de uiteindelijke projectkosten lager uitvallen;
- de Commissie het meest preferentiële financieringsmodel nastreeft;
- de Commissie de marktvoorwaarden op de voet volgt en een rechtstreekse lening kiest op het moment waarop de omstandigheden het gunstigst zijn voor de toekomstige terugbetalingsvoorwaarden, ongeacht de consolidatie van de uiteindelijke projectkosten, die niet vóór 2023 zal plaatsvinden;
- in een leningsovereenkomst speciale aflossingsopties worden vermeld;
- de Commissie, indien de "Bouwkosten (gedetailleerd voorontwerp)" en/of de

"Bouwkosten (uitnodiging tot inschrijving)" hoger zijn dan de "Bouwkosten (wedstrijd)" overeenkomstig artikel 5.1.2, onder b) en c), van de kaderovereenkomst, ervoor zorgt dat de partijen het project wijzigen overeenkomstig de oorspronkelijke kostenramingen;

- de Commissie zich houdt aan haar verbintenis om slechts in onvoorziene omstandigheden van het reservefonds gebruikt te maken, en haar daar vooraf van in kennis stelt;
- zij in kennis wordt gesteld van eventuele belangrijke ontwikkelingen of vertragingen in het tijdschema van het project, alsook van de implicaties daarvan voor de kosten;
- de Commissie zich houdt aan haar verbintenis om de volgende gebouwen te verlaten: JMO1, BECH, HITEC en DROSBACH;
- zij overeenkomstig artikel 203 van het Financieel Reglement officieel in kennis wordt gesteld indien zowel bovengenoemde bouwkosten als het reservefonds worden overschreden;

1. brengt **een gunstig advies** uit over het bouwproject, **mits aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan**;
2. verzoekt haar voorzitter dit advies te doen toekomen aan de Voorzitter van het Parlement en aan de directeur-generaal van DG Begroting.