


**College van Gedeputeerde Staten
statenvoorstel**

Datum	: 4 juli 2008	Nummer PS	: PS2008BEM24
Afdeling	: SDC	Commissie	: n.v.t.
Registratienummer:	2008INT225355	Portefeuillehouder	: Binnekamp

Titel : Stopzetting project NOVA

Inhoudsopgave

Ontwerpbesluit	pag. 4
Toelichting	n.v.t.
Bijlage(n):	1

Aan Provinciale Staten,

Inleiding

In de procedure voor de realisatie van de nieuwbouw van het provinciehuis hebben wij op 12 februari 2008 een time out ingelast in het project NOVA. Bij brief van 13 juni 2008 hebben wij u geïnformeerd over de nieuwe huisvestingsstrategie. In aanvulling hierop ontvangt u bijgaand statenvoorstel.

In de time out is onderzocht of het oorspronkelijke nieuwbouwplan voldoende toekomstvast is als het gaat om aansluiting bij de ambities van de provincie, de eisen van de organisatieontwikkeling en een duurzame ruimtelijke inpassing in Rijnsweerd. De afgelopen maanden zijn alternatieve huisvestingsmogelijkheden in kaart gebracht en is bekeken hoe die zich verhouden tot de huidige plannen. Daarnaast is de time out periode benut om inzicht te krijgen in de consequenties van het eventueel stoppen van de voorliggende huisvestingsplannen.

U heeft bij besluit van 12 december 2005 ons gemachtigd tot zowel het vaststellen van het projectplan als het aangaan van verplichtingen voor de voorbereidende werkzaamheden. Wij leggen nu het besluit om te stoppen met NOVA aan u voor. Wij zullen voor 31 december 2008 een voorstel voor een nieuwe locatie van het provinciehuis met een bijbehorend plan van aanpak en projectbegroting aan u voorleggen. Tevens wordt voorgesteld het incidentele budget tot die tijd beschikbaar te houden voor de verdere voorbereidingshandelingen en uitwerking van de locatiekeuze en het nieuwe plan van aanpak.

Voorgeschiedenis

In 2003 zijn de knelpunten in de bestaande huisvesting geconstateerd; de sterren zijn verouderd en qua indeling niet passend bij een nieuw gewenst kantoorconcept. Er is een inventarisatie van oplossingsrichtingen gestart, die uitmondde in een rapportage van bureau IPMMC. Prijs, snelheid (bouwen binnen het vigerend bestemmingsplan en daarmee niet kiezen voor het ontwikkelen van een gebiedsvisie voor Rijnsweerd) en het behoud van de toren waren doorslaggevende factoren. Vervangende nieuwbouw was goedkoper dan renovatie. Daarmee is eind 2005 gekozen voor de economisch meest voordelige oplossing, namelijk het amoveren van de sterren en het realiseren van vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie.



Voor het realiseren van de nieuwbouw is het project NOVA gestart. Eind 2007 bevond NOVA zich in de fase dat de tijdelijke huisvesting grotendeels was georganiseerd en dat de gunningfase van de Europese Aanbesteding van de nieuwbouw kon starten.

U bent gedurende het traject geïnformeerd en besluitvorming door u heeft plaats gevonden op 12 december 2005 (principebesluit), 29 mei 2007 (vaststellen van het programma van Eisen) en 24 september 2007 (extra middelen voor het parkeren).

Wij hebben begin 2008 een toets op de scope van het project NOVA gepleegd. Deze toets leidde er toe dat wij op 12 februari 2008, na consultatie van uw Staten op 5 februari jl., besloten hebben het project NOVA tijdelijk stil te leggen (time out) en de oorspronkelijke uitgangspunten van NOVA opnieuw te wegen in het licht van de ambities die de provincie heeft met betrekking tot huisvesting, te weten ontmoeten, flexibiliteit, efficiëntie, duurzaamheid en innovatie/representatie. Doelstelling van deze weging was het afzetten van de voorliggende plannen tegen mogelijke alternatieven om zodoende tot een hernieuwd afgewogen huisvestingsstrategie te komen.

Een aantal inzichten hebben ons tot deze hernieuwde afweging gebracht:

- De sterk gestegen bouwkosten (tot 9%) t.o.v. de jaarlijkse geïndexeerde stijging van 3%.
- De bereidheid van de gemeente Utrecht om mee te denken over gebiedsontwikkeling
- Visie op toekomstvast organisatieontwikkeling met een integraal flexibel kantoorconcept.
- Daarbij vraagtekens bij de geschiktheid van de toren en daarmee het vasthouden aan dit bouwdeel als onderdeel van de huisvestingsoplossing.
- Veranderde beschikbaarheid van locaties in de omgeving.

Deze time out periode is nu afgerond. Op grond van deze hernieuwde afwegingen menen wij dat er inmiddels effectievere en efficiëntere oplossingen zijn met minder (bouw)overlast en verhuisc bewegingen.

Overwogen oplossingsrichtingen en alternatieven

In korte tijd heeft een intensief onderzoek plaats gevonden naar de uitgangspunten van de gewenste huisvesting en voorhanden mogelijkheden. Daarbij is duidelijk geworden dat de oorspronkelijk gestelde financiële kaders voor de nieuwbouw niet haalbaar zijn in verband met fors gestegen bouwkosten. Er is gerekend met een sobere huisvestingsoplossing, die financieel gunstig scoort. Indien de hogere kosten worden doorgecalculeerd blijven de NOVA plannen qua kosten een goedkope oplossing. Bezien vanuit de huidige ambities vertaalt zich dit echter ook in een kwaliteit van huisvesting die, gelet op de nieuw verkregen inzichten, door ons als onwenselijk wordt beschouwd.

De gekozen nieuwbouwoplossing voldoet aan het bestaande bestemmingsplan. Dat was een randvoorwaarde voor NOVA, maar blijkt inmiddels een ernstige beperking. Het bestemmingsplan is niet toekomstgericht en geeft geen ruimte voor beantwoording van stedenbouwkundige vragen die in het gebied Rijnsweerd spelen. Overleg met de gemeente heeft geleerd dat een vernieuwend en samenhangend stedenbouwkundig plan wenselijk is als context voor nieuwbouw. Daarbij is er behoefte aan algemene voorzieningen als horeca, kinderdagverblijf en parkeerruimte. Gebiedsgerichte herontwikkeling van de locatie Rijnsweerd is een complex en langdurig proces waarvoor kennis en ervaring op het gebied van vastgoedontwikkeling vereist is. De provincie is niet de aangewezen partij om een dergelijk proces te begeleiden en coördineren. Het verdient derhalve de voorkeur het gebied vrij te geven voor de revitalisering van Rijnsweerd. Hiervoor is veel belangstelling uit de markt. Het deelnemen in de gebiedsontwikkeling is complex, financieel onzeker en heeft een ongewenst lange doorlooptijd.

Onderzochte huisvestingsmogelijkheden elders in de regio zijn weliswaar duurder, maar bieden de mogelijkheid om een oplossing te kiezen die is afgestemd op de eisen van de huidige tijd.

Deze koerswijziging betekent dat de sterren langer dan gepland operationeel blijven. Omdat in sterke mate sprake is van achterstallig onderhoud (dat is uitgesteld in verband met de voorgenomen sloop) moet nu het noodzakelijke onderhoud plaats vinden. Vanwege de doorlopende maandlasten van



Bloeyendael I is het wenselijk om op zo kort mogelijk termijn een onderhuurder (in zijn geheel of eventueel gedeeltelijk) te vinden, wij hebben hiervoor de nodige contacten gelegd.

Voor wat betreft de nieuwe locatie is gekeken naar beschikbaarheid op relatief korte termijn (uiterlijk 2012). Vervolgstappen kunnen gezet worden afhankelijk van de locatiekeuze. Dat maakt een definitieve keuze in 2008 noodzakelijk. Vóór 31 december 2008 zal een plan van aanpak voorgelegd worden met een nader voorstel voor de locatiekeuze.

Financiële consequenties

In de programmabegroting 2008 is de projectbegroting (niet zijnde de te activeren bouwkosten zelf) voor het project NOVA vastgesteld. Op basis van de projectbegroting heeft u een meerjarig projectbudget van € 13,9 mln. beschikbaar gesteld. Dat is inclusief € 0,7 mln. inverdieneffect op het bestaand huisvestingsbudget vanwege de sloop van de sterren, zodat het uiteindelijke projectbudget op € 13,2 mln. is vastgesteld. Vanaf de start van het project in 2006 tot op heden is een bedrag van € 3,0 mln. besteed aan het project NOVA. Naar verwachting wordt tot het einde van het jaar nog € 2,3 mln. aan kosten voor het huisvestingsproject gemaakt. De vanaf de start aan het project NOVA bestede kosten (tot en met juni 2008) en de voor 2008 nog te besteden kosten vallen qua uitputting binnen het door u oorspronkelijk toegekende budget voor NOVA.

Voor een gedetailleerde onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage.

Daarnaast is er nog sprake van een verplichting in het kader van het aangegane contract voor tijdelijke huisvesting (Bloeyendael). De omvang van de totale verplichting past binnen het totaal toegekende projectbudget. Op dit moment zijn acties in gang gezet om een nieuwe huurder te vinden.

Er is functioneel en levensverlengend onderhoud nodig aan de sterren. Een volledig revitalisering zou € 9 mln. bedragen. Uiteraard willen we dit bedrag zo ver mogelijk reduceren gerelateerd aan de verwachte levensduur (3 à 4 jaar). Een tweede inventarisatie heeft tevens uitgewezen dat de bij revitalisering horende doorlooptijden (te) lang zijn. Dit wordt de komende maanden verder wordt uitgewerkt. Uitgangspunten daarbij zijn: goede huisvesting tegen minimale kosten dat op korte termijn en binnen bestaande budgetten te realiseren is. Zo is bijvoorbeeld de voorziening groot onderhoud (overigens ook bedoeld voor de toren) inmiddels opgelopen tot € 5,8 mln. juist vanwege het uitgestelde onderhoud.

Onmiskienbaar zijn er eenmalige kosten gemaakt. Daarbij heeft het traject een kwalitatieve impuls gekregen, zijn bruikbare kennis, inzicht en ervaring opgedaan voor het vervolgtraject zoals een programma van eisen, doorgerekende bouwkosten, marktgegevens, inrichtingsconcepten e.d. De verbetering van de kwaliteit van de toekomstige huisvesting weegt naar ons oordeel op tegen het afboeken van de gemaakte kosten.

Voorgesteld wordt akkoord te gaan met de stopzetting van het project NOVA en het resterende incidentele meerjarig budget NOVA tot die tijd beschikbaar te houden voor de verdere voorbereidingshandelingen, de uitwerking van de locatiekeuze en het nieuwe plan van aanpak. Wij zullen voor 31 december 2008 dit nieuwe plan van aanpak met bijbehorende projectbegroting aan u voorleggen.

Gedeputeerde Staten,

voorzitter,
secretaris,

R.C. Robbertsen
Drs. H.H. Sietsma



Ontwerp-besluit

Besluit van 4 juli 2008 tot stopzetting van het project NOVA;

Provinciale Staten van Utrecht;

Gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten van 1 juli 2008, afdeling SDC/PMF, nummer 2008INT225355;

Gelet op uw besluiten van;

12 december 2005 inzake de keuze voor de voor de huisvestingsvariant “Amoveren sterren en realiseren van Nieuwbouw op de eigen locatie van het Provinciehuis”;

29 mei 2007 inzake de vaststelling van het programma van Eisen;

24 september 2007 inzake de toekenning van extra middelen voor het parkeren;

Overwegende dat er naar aanleiding van nieuw verkregen inzichten een meer toekomstvaste oplossing voor de toekomstige huisvesting moet worden gerealiseerd;

Gelezen het voorstel van gedeputeerde staten d.d. 1 juli 2008;

Besluiten:

1. Akkoord te gaan met de stopzetting van het project NOVA;
2. Gedeputeerde Staten op te dragen voor 31 december 2008 een nader voorstel voor te leggen voor de nieuwe locatie van het provinciehuis met een bijbehorend plan van aanpak en projectbegroting;
3. Het resterend incidentele meerjarige budget NOVA tot die tijd beschikbaar te houden voor de verdere voorbereidingshandelingen en uitwerking van de locatiekeuze en het nieuwe plan van aanpak.

voorzitter,

griffier,