



Aan Provinciale Staten
t.b.v. de Statencommissie

PS2008BEM24 bijlage 2

Datum : 13 juni 2008
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 2008INT223033
Contactpersoon : Hans Janssen
E-mail : hans.janssen@provincie-utrecht.nl
Doorkiesnr. : 2570
Bijlage(n) : -

Onderwerp: Beëindigen NOVA en start nieuwe huisvestingsstrategie

Voorgestelde behandeling: ter kennisname

Geachte dames en heren,

In het kader van de informatievoorziening willen wij u informeren over het besluit tot een nieuwe huisvestingsstrategie.

Aanleiding

In het nieuwbouwplan voor het provinciehuis hebben wij een time out ingelast om er zeker van te zijn dat de nieuwe huisvesting toekomstvast is. Onderzocht is of het oorspronkelijke nieuwbouwplan optimaal is als het gaat om aansluiting bij de eisen van organisatieontwikkeling en een duurzame ruimtelijke inpassing in Rijnsweerd. De afgelopen maanden zijn de huisvestingsmogelijkheden daarom 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.

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 IPMMC. Eind 2005 is gekozen voor de economisch meest voordelige oplossing, namelijk het amoveren van de Sterren en het realiseren van vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie. Prijs was de doorslaggevende factor en het behoud van de toren werd als belangrijke winst beschouwd. Het ontwikkelen van een gebiedsvisie voor Rijnsweerd stond niet op de agenda.

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.

Het college heeft toen nog een toets op de scope van het project NOVA gepleegd. Deze toets leidde er toe dat wij in samenspraak met de fractievoorzitters 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 het college 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 van NOVA tegen mogelijke alternatieven om zodoende te komen tot een afgewogen huisvestingsstrategie. Deze time out periode is nu afgerond.

Essentie / samenvatting:

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 niet haalbaar zijn. Dat komt omdat er gerekend is met een sobere huisvestingsoplossing en door de gestegen bouwkosten (tot jaarlijks 9% i.p.v. de gecalculeerde 3%). Ook wanneer met deze hogere kosten wordt gerekend, blijven de NOVA plannen vanuit financieel perspectief aantrekkelijk. Echter op alle uitgangspunten van de gewenste huisvesting, te weten:



ontmoeten, flexibiliteit, efficiëntie, duurzaamheid, innovatie en representatie scoren de NOVA plannen kwalitatief lager dan andere onderzochte alternatieven. Bepalend is ook dat zowel de Sterren als de Toren niet aansluiten op onze huisvestingsambities.

De NOVA-oplossing voldoet aan het bestaande bestemmingsplan. Dat was een randvoorwaarde voor NOVA, maar blijkt inmiddels een ernstige beperking. Het bestemmingsplan is niet naar de toekomst gericht 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. Er is geen behoefte aan extra kantoorruimte, wel aan algemene voorzieningen als horeca, kinderdagverblijf en parkeerruimte. Hierdoor is gebiedsontwikkeling vanuit rendementsperspectief minder interessant. Herontwikkeling is een complex en langdurig proces. Het verdient de voorkeur het gebied vrij te geven voor de revitalisering van Rijnsweerd. Hiervoor is veel belangstelling uit de markt. Het terugkomen van de provincie als onderdeel van 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 onze wensen.

Gedurende de time out periode is op hoofdlijnen een nieuwe huisvestingsstrategie ontwikkeld, te weten: het huidige provinciehuis op termijn verlaten, de locatie te zijner tijd vrijgeven voor herontwikkeling en een andere locatie zoeken.

Financiële consequenties

Naast € 13,2 miljoen incidentele kosten zijn voor NOVA € 48,88 miljoen activeerbare kosten begroot. De uitgaven voor incidentele kosten vanaf de start van het project in 2005 t/m medio 2008 bedragen € 3,1 miljoen. De doorlopende verplichting voor de tijdelijke huisvesting bedraagt maximaal € 6,6 miljoen. Door middel van door- en onderverhuur worden deze kosten lager.

Voor de revitalisering van de Sterren dient functioneel en levensverlengend onderhoud gepleegd te worden. Een eerste inventarisatie, die de komende maanden verder wordt uitgewerkt, wijst uit dat de kosten € 9 miljoen bedragen.

De te nemen maatregelen aan de Sterren, de doorlopende verplichtingen van NOVA en de kosten van het verder uitwerken van de huisvestingsstrategie worden gefinancierd uit de beschikbare voorziening groot onderhoud en het nog openstaande incidentele NOVA budget.

Vervolgprocedure/voortgang

De nieuwe huisvestingsstrategie betekent dat het NOVA-project definitief wordt stilgelegd, de Sterren en de Toren tijdelijk geschikt gehouden moeten worden voor huisvesting en dat de gehuurde ruimte voor tijdelijke huisvesting niet langer in de huidige omvang aangehouden hoeft te worden.

De huisvestingsstrategie zelf wordt de komende maanden verder uitgewerkt.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,
De voorzitter, R.C. Robbertsen
De secretaris, drs. H.H. Sietsma