

Projectplan  
Besluitvorming nieuwe huisvesting  
Provinciehuis

Maart 2003

# Inhoud

1. Inleiding
    - 1.1 Introductie
    - 1.2 Leeswijzer
  
  2. Totstandkoming en doelstellingen van het projectplan
    - 2.1 Totstandkoming van het projectplan
    - 2.2 Doelstellingen van het projectplan
  
  3. De inhoud van het onderzoek
    - 3.1 Inventariseren van de huidige situatie
    - 3.2 Inventarisatie van relevante ontwikkelingen voor de Provincie en de gevolgen voor de huisvesting
    - 3.3 De concreet te onderzoeken scenario's
    - 3.4 Het toetsingskader
  
  4. Onderzoeks- en besluitvormingsproces
    - 4.1 Het stappenplan en de fasering
    - 4.2 De projectorganisatie en overlegstructuur
    - 4.3 De kosten van het onderzoek
- Bijlage
- A. Aanleiding
    - A.1 Huidige huisvestingssituatie
      - A.1.1 Cijfers en feiten
      - A.1.2 Sterren
      - A.1.3 Torens
    - A.2 Geschiedenis
      - A.2.1 Verkenning en presentaties
        - A.2.1.1 Verkenning Lengbeek, 1998
        - A.2.1.2 Verkenning Twijnstra Gudde, mei 2001
        - A.2.1.3 Presentatie aan GS, mei 2001
        - A.2.1.4 Besluit GS, 17 juli 2001
        - A.2.1.5 Verkenning IPMMC Vastgoed, oktober 2001
    - A.3 Besluitvorming GS naar aanleiding van de verkenningen
  
  - B. Geïnterviewde personen
  
  - C. Planning

# 1. Inleiding

## 1.1 Introductie

De actuele huisvestingssituatie van de Provincie Utrecht bevat steeds meer achterstallig onderhoud en voldoet op een aantal terreinen niet meer aan hedendaagse normen en kwaliteitseisen. Dit geldt met name voor de Sterren. Reeds in 1998 en 2001 zijn verkennende studies gedaan naar de ideale huisvestingssituatie voor de Provincie op langere termijn. Daarbij zijn verschillende principemodellen onderzocht, die gaan van het opknappen van de Sterren tot vervangende nieuwbouw op eigen terrein. In het laatste geval is ook gekeken naar aanvullende ontwikkelingsmogelijkheden "voor de markt" om daarmee de investeringen te bekostigen. Op basis van deze verkenningen is in november 2002 door Gedeputeerde Staten (GS) besloten een meer fundamenteel onderzoek te laten uitvoeren om op basis daarvan de definitieve besluitvorming te kunnen afronden. Besloten is verder, alvorens daadwerkelijk te starten met dit onderzoek eerst een Plan van Aanpak c.q. projectplan te laten opstellen. In dit projectplan dienen naast de te onderzoeken scenario's tevens aangegeven te worden hoe het onderzoeksproces er uit zal zien, wie, waar en wanneer betrokken zal worden, wat een en ander kost en hoe de besluitvorming en voorbereiding daarna zal plaatsvinden.

Het voor u liggende document betreft het projectplan, waarin inhoud, proces en besluitvorming van het nog op te starten onderzoek zijn aangegeven.

## 1.2 Leeswijzer

Korte weergave van hetgeen er in de hoofdstukken beschreven wordt.

Hoofdstuk 2 - Totstandkoming en doelstellingen projectplan: wat is het doel van dit projectplan en hoe is de totstandkoming gekomen?

Hoofdstuk 3 - De inhoud van het onderzoek: ingegaan wordt op de inhoudelijke aspecten van het onderzoek; de inventarisatie van feiten en kwaliteit van de huidige huisvesting, de inventarisatie van criteria waaraan de toekomstige huisvesting moet voldoen en de uitgangspunten en aandachtspunten bij de besluitvorming. Tenslotte worden de te onderzoeken scenario's genoemd.

Hoofdstuk 4 - Onderzoeks- en besluitvormingsproces: aangegaan wordt het stappenplan, de fasering en de tijdplanning. Tevens wordt de tijdelijke projectorganisatie uitgewerkt voor de uitvoering van het onderzoek en de besluitvorming.

## 2. Totstandkoming en doelstelling van het projectplan

### 2.1 Totstandkoming van het projectplan

Direct na de opdrachtverstrekking aan IPMMC Vastgoed voor het opstellen van het projectplan is gestart met:

- de bestudering van alle relevante stukken
- de rondgang en waarneming van de feitelijke situatie
- het interviewen van een 10-tal sleutelfiguren met betrekking tot inhoud en besluitvorming rond de huisvestingsproblematiek (zie bijlage B geïnterviewde personen)

Op basis van deze verzamelde informatie en meningen is dit projectplan opgesteld.

### 2.2 Doelstelling van het projectplan

Uit de gesprekken met betrokkenen is duidelijk geworden dat de verwachtingen met betrekking tot het huisvestingsonderzoek duidelijk en éénduidig zijn dat er geen verschil in opvatting bestaat over de doelstellingen.

#### Doelstelling van het projectplan nieuwe huisvesting Provinciehuis

Overwegende dat GS en de cie. B&M hebben vastgesteld dat:

- een structurele verbetering van de huisvestingssituatie door middel van een toekomstbestendige variant moet worden gerealiseerd.
- dat nieuwbouw van de sterren de meest aantrekkelijke toekomstige huisvestingsvariant is.

Wordt de doelstelling van project als volgt geformuleerd.

1. het uitwerken van een voorstel voor het realiseren van een toekomstbestendige huisvestingsvariant voor de Provincie Utrecht gebaseerd op een nieuwbouwvariant
2. het uitwerken van een zogenaamd "terugvalsscenario" dat wordt uitgevoerd indien niet tot realisatie van nieuwbouw wordt besloten
3. het uitwerken van een voorstel hoe in de periode tussen besluitvorming en realisatie moet worden voorzien in het op peil brengen en houden van de huidige huisvestingssituatie
4. het uitwerken van een integrale rapportage en analyse die een adequate kwalitatieve- en kwantitatieve onderbouwing vormt voor de besluitvorming.

Afgeleid van deze finale uitkomst voor het onderzoek kunnen de doelstellingen voor het projectplan worden aangegeven. In hoofdlijnen komen deze neer op het opschrijven en vaststellen van:

1. de inhoud van het onderzoek
  - inventarisatie van de bestaande situatie
  - beschrijven van de te onderzoeken scenario's
  - beschrijven van de onderzoeksaspecten
  
2. het onderzoeksproces
  - welke partijen worden betrokken bij het onderzoek
  - op welke momenten leveren zij, waarover en waarvoor een bijdrage
  - welke documenten worden samengesteld
  - de planning van het onderzoek
  - de kosten van het onderzoek
  
3. de besluitvorming over het onderzoek
  - hoe vindt de besluitvorming plaats
  - wat is straks besloten na de besluitvorming
  - hoe wordt gecommuniceerd over de besluitvorming

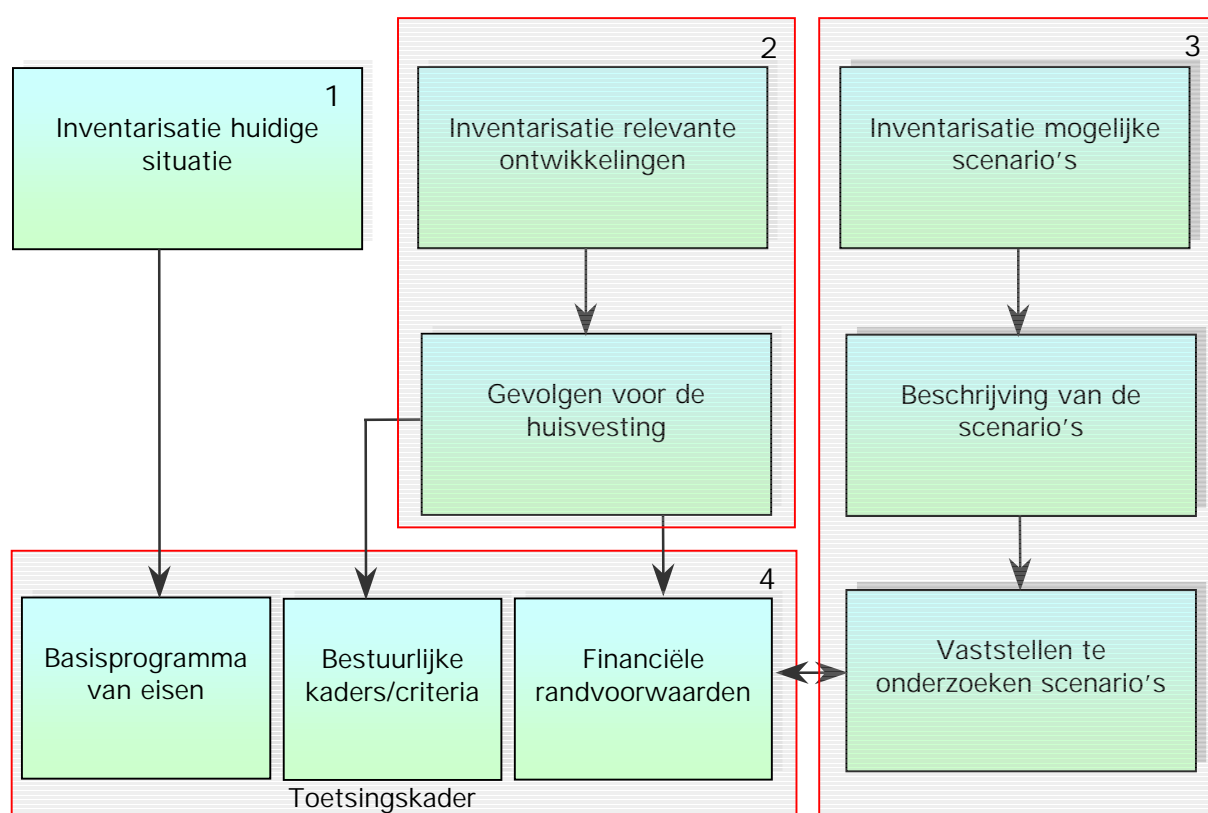
In de volgende hoofdstukken zullen de verschillende onderzoeksaspecten worden uitgewerkt. Aangegeven zal worden op welke wijze in het onderzoek aan de verschillende aspecten aandacht zal worden besteed.

### 3. De inhoud van het onderzoek

In dit hoofdstuk zal worden aangegeven aan welke onderwerpen er in het onderzoek aandacht zal worden besteed. Daarbij zal de volgende 4-deling worden gehanteerd:

1. Inventarisatie van de huidige situatie
2. Inventarisatie van relevante ontwikkelingen voor de Provincie en de gevolgen daarvan voor de huisvesting
3. De concreet te onderzoeken scenario's
4. De onderzoeksaspecten waaraan de scenario's zullen worden getoetst

In onderstaande figuur is de relatie tussen deze verschillende onderdelen aangegeven:



Hierna wordt per onderdeel aangegeven hoe er in het onderzoek aandacht zal worden besteed.

#### 3.1 Inventarisatie van de huidige situatie

De huidige huisvestingssituatie zal zowel kwantitatief als kwalitatief in kaart worden gebracht. Enerzijds om een goed beeld te krijgen van de feiten en beleving, anderzijds om de basis te krijgen voor het basisprogramma van eisen waaraan de "toekomstscenario's" onder andere zullen worden getoetst.

De kwantitatieve analyse bevat de inventarisatie van de volgende feiten en informatie:

- oppervlakteanalyse en m<sup>2</sup>-gebruik
- werkplekanalyse (aantallen en types)
- deeltijdarbeidfactor en beleid
- staat van onderhoud binnen en buiten
- lopende contracten met betrekking tot de exploitatie
- exploitatielasten en facilitaire kosten
- boekwaarden
- terreingrenzen
- bestemmingsplanvoorschriften en mogelijkheden
- afspraken en toezeggingen/commitments naar derden (gemeente, Park Bloeiendaal, etc.)
- ecologische en milieusituatie

De kwantitatieve analyse geschiedt vooral door deskstudie.

De kwantitatieve analyse zal vooral geschieden door middel van interviews en een kwaliteitsbelevingsenquête onder (een deel van) het personeel.

De volgende aspecten zullen daarbij worden bekeken en vastgelegd:

- hoe wordt de kwaliteit van de huidige huisvesting ervaren?
- welke zaken wil men behouden c.q. graag veranderen?
- toepasbaarheid van innovatieve kantoorconcepten binnen de Provincie
- wensen met betrekking tot gebouwlogistiek, facilitaire dienstverlening, personeelsservices en ICT

### 3.2 Inventarisatie van relevante ontwikkelingen voor de Provincie en de gevolgen voor de huisvesting

Belangrijk is het dat de ontwikkelingen en thema's in kaart gebracht worden, binnen en buiten de Provincie, die invloed hebben op de huisvesting, dan wel de besluitvorming en communicatie daarover. Grofweg kan een onderscheid gemaakt worden tussen de volgende groepen:

1. Ontwikkelingen met betrekking tot de positie/rol van de Provincie
2. Ontwikkelingen binnen de eigen organisatie van de Provincie
3. Ontwikkelingen in en rond "huisvesting in zijn algemeen"
4. De bijzondere positie ten opzichte van de gemeente Utrecht
5. Aandachtspunten met betrekking tot de besluitvorming en communicatie

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie, bestudering van relevante stukken en interviews met bestuurders en andere betrokkenen zijn de volgende aandachtspunten verzameld. Tijdens het onderzoek zullen deze nader worden geanalyseerd, gewogen en meegenomen bij de inhoudelijke afwegingen c.q. in het besluitvormingsproces.

#### Ad. 1 Ontwikkelingen met betrekking tot de positie/rol van de Provincie

- de toekomstverwachtingen met betrekking tot de Provincie als bestuurlijke laag (positie, taken, rollen etc.)
- de toekomstverwachtingen voor de Provincie Utrecht
- mogelijke groei, krimp en fusiescenario's
- de gewenste flexibiliteit in relatie tot huur- en eigendomsvraagstukken
- de gewenste uitstraling en toegankelijkheid van de huisvesting voor burgers

#### Ad. 2 Ontwikkelingen binnen de eigen organisatie van de Provincie

- de relatie bestuur versus ambtenaren
- de effecten van het dualisme
- de besturingsfilosofie met betrekking tot methodes van werken, de interne cultuur, vergaderen, etc.
- het beleid met betrekking tot duurzaamheid

#### Ad. 3 Ontwikkelingen in en rond "huisvesting in zijn algemeen"

- de toepasbaarheid van "innovatieve kantoorconcepten"
- de wenselijkheid van personeelsservices (fitness, winkelvoorzieningen, etc.)
- de mate waarin de huisvesting "marktconform" moet zijn c.q. bruikbaar voor andere organisaties

#### Ad. 4 De bijzondere positie ten opzichte van de gemeente Utrecht

- de opstelling richting gemeente Utrecht met betrekking tot het eventueel bijbouwen voor de markt
- hoe omgaan met de formele rol van de provincie in bestemmingsplan- en RO-procedures met betrekking tot de eigen huisvesting?

#### Ad. 5 Aandachtspunten met betrekking tot de besluitvorming en communicatie

- de externe beeldvorming en communicatie met betrekking tot grootschalige investeringen ("gemeenschapsgeld") in de eigen huisvesting
- de opstelling naar "Park Bloeiendaal"
- slopen en hergebruik van materialen

### 3.3 De concreet te onderzoeken scenario's

Zoals eerder aangegeven is in de besluitvorming tot heden een voorkeur uitgesproken voor: "vervangende nieuwbouw van de Sterren op eigen terrein, aangevuld met een marktontwikkeling ten behoeve van de financiering van de plannen".

In de interviews is gesteld dat dit voorkeurscenario definitief vergeleken, getoetst en politiek onderbouwd moet worden, waarbij de meest voor de hand liggende alternatieve scenario's bekeken moeten worden. Opvallend in de gesprekken kwam naar voren de grote mate van ontevredenheid over de toren. De meest genoemde klachten daarbij waren: de slechte nuttig/brutoverhouding, de exploitatiekosten, de inflexibiliteit en de slechte communicatiemogelijkheden.



Vanuit deze waardering is meermalen gepleit voor het meenemen van scenario's waarin ook de toren nadrukkelijk is betrokken.

Op basis van de globale inventarisatie en gesprekken worden thans de volgende scenario's onderzocht:

- I        Opknappen en renoveren
- Ia      opknappen van de Sterren
- Ib      structurele renovatie van de Sterren
  
- II       Vervangende nieuwbouw op eigen terrein
- Ila     slopen Sterren, vervangende nieuwbouw met aanvullende nieuwbouw voor de markt (voorkeurscenario)
- Ilb     slopen Sterren, vervangende nieuwbouw gekoppeld aan een aanpassing van de toren, met aanvullende nieuwbouw voor de markt
  
- III      Aanhuren vervangende huisvesting in de buurt
- IIIa    verkoop Sterren aan de markt en aanhuren vervangende kantoorruimte in de directe omgeving , in combinatie met blijven gebruiken van de toren
  
- IV       Totale nieuwe huisvesting elders
- IVa     verkoop huidige locatie, ontwikkeling van eigen nieuwe huisvesting elders
- IVb     verkoop huidige locatie, aanhuren van een marktontwikkeling elders

In het onderzoek zullen deze scenario's nader worden uitgewerkt en globaal financieel worden verkend. Op basis van deze verkenning zal uiteindelijk een selectie gemaakt worden van 2 à 3 scenario's die in detail zullen worden onderzocht en getoetst aan het basis programma van eisen, de bestuurlijke kaders en de financiële randvoorwaarden.

### 3.4        Het toetsingskader

In paragraaf 4.1 tot en met 4.3 is aangegeven welke basisinformatie en welke scenario's in het onderzoek betrokken zullen worden. Voor wat betreft de scenario's leidt dit tot de 2 à 3 scenario's die in detail zullen worden bestudeerd en getoetst.

De twee eerste inventarisatieblokken vormen de basis voor dit toetsingskader zoals eerder schematisch is aangegeven bij de introductie van dit hoofdstuk.

Dit betekent dat de inventarisatieresultaten uit deze blokken het toetsingskader vormen:

1.        het basisprogramma van Eisen
2.        de bestuurlijke kaders/criteria
3.        de financiële randvoorwaarden

De drie documenten zullen aan het einde van de inventarisatiefase worden opgesteld en in de 1<sup>e</sup> tussenrapportage worden voorgelegd aan de stuurgroep/het college/de commissie B&M.

Het basisprogramma bevat de inventarisatie van de huidige situatie, de huisvestingsfilosofie voor de toekomst, de kwantitatieve en kwalitatieve behoeftes en de belangrijkste randvoorwaarden voor kwaliteit, bouwtechniek, ICT en logistiek.

De bestuurlijke kaders/criteria bevatten de bestuurlijke uitgangspunten met betrekking tot flexibiliteit, uitstraling en toegankelijkheid, eigendom versus huur, beleid met betrekking tot innovatief kantoorconcepten, plaats en positie van bestuur, Provinciale Staten en ambtenaren in de huisvesting, duurzaamheid (inclusief milieu en "groen") . de acceptatie van projectrisico's en de positie ten opzichte van de Gemeente Utrecht.

De financiële randvoorwaarden omvatten de uitgangspunten met betrekking tot de maximum beschikbare financiële middelen voor de investering en de exploitatie. Tevens zullen er uitgangspunten worden aangereikt met betrekking tot financiering, afschrijving, waardering en risico's.

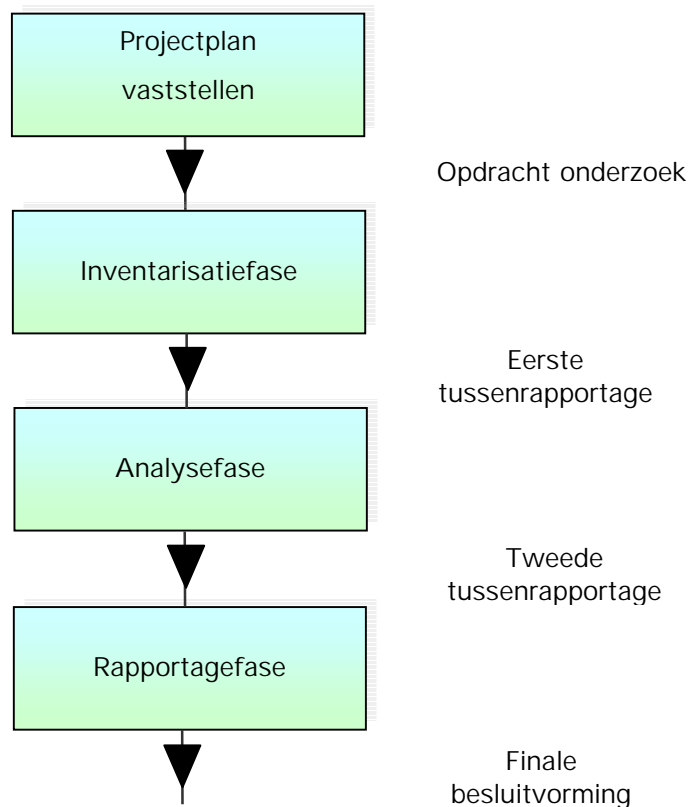
## 4. Onderzoeks- en besluitvormingsproces

In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij het stappenplan en de fasering in het onderzoek, het tijdschema, de projectorganisatie en de betrokkenheid van instanties en personen en tenslotte de begroting van de noodzakelijke financiële middelen.

### 4.1 Het stappenplan en de fasering

In grote lijnen zal het onderzoek worden opgeknipt in 3 fasen. Bij de overgang van fasen zal een tussenrapportage worden opgesteld die gepresenteerd zal worden aan de stuurgroep, het college en de commissie B&M.

In onderstaand schema is de hoofdindeling van het onderzoek weergegeven.



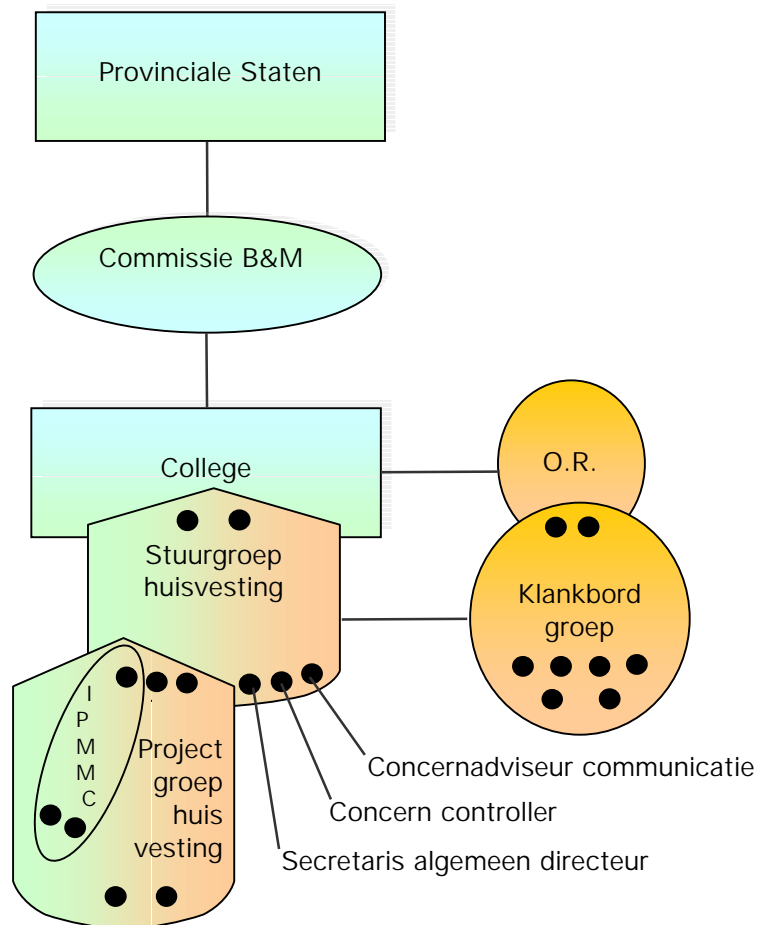
De fasering is zodanig gekozen dat enerzijds op de juiste momenten betrokkenen geïnformeerd zullen worden en anderzijds het onderzoek gevoed wordt met reacties, voorkeuren en tussenbesluiten.

Op basis van de hoofdfasering is het tijdschema opgesteld dat als bijlage C is toegevoegd.

## 4.2 De projectorganisatie en overlegstructuur

Tijdens de interviews is duidelijk geworden dat gegeven de complexiteit en de brede impact van het onderzoek het noodzakelijk is een separate projectorganisatie vast te stellen.

In het onderstaande schema is de hoofdstructuur daarvoor aangegeven.



Op basis van deze hoofdstructuur is de organisatie verder uitgewerkt.

Stuurgroep	<ul style="list-style-type: none"> <li>- voorzitter gedeputeerde bedrijfsvoering</li> <li>- verdere samenstelling: gedeputeerde financiën, concern adviseur communicatie, concern controller, secretaris algemeen directeur, directeur en adjunct-directeur PSD, extern adviseur (IPMMC Vastgoed)</li> <li>- vergaderfrequentie 1 keer per 4-6 weken</li> <li>- agenda: beleidskaders, monitoring voortgang/inhoud onderzoek, voorbereiden besluitvorming college/GS.</li> </ul>
------------	--

Klankbordgroep	-	8-12 ambtenaren, representatieve doorsnede, 2 OR leden
	-	voorzitter nader te bepalen
	-	vergaderfrequentie 3 à 4 keer tijdens het onderzoek
	-	agenda: inbrengen personeelwensen, reageren op inhoudelijke tussenresultaten
OR	-	informereren OR in reguliere overlegvergaderingen en middels tussenrapportages
	-	adviesaanvraag op basis van concept eindrapportage
Commissie B&M	-	informereren over onderzoek op basis van projectplan en 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> tussenrapportage
	-	besluitvorming op basis van definitieve eindrapportage na standpuntbepaling college op basis van advies van de stuurgroep
Projectgroep	-	voorzitter adjunct directeur PSD
	-	verdere samenstelling sectorhoofd fac. dienstverlening, externe adviseur IPMMC Vastgoed
	-	vergaderfrequentie 1 keer per 3 weken
	-	agenda: voortgang en inhoud onderzoek, interne communicatie

### 4.3 De kosten van het onderzoek

De kosten van het onderzoek worden als volgt geraamd (exclusief BTW):

1.	kosten externe adviseur	€ 75.000,--
2.	kosten interne medewerkers	€ 20.000,--
3.	diverse kaartmateriaal, foto's etc.	€ 2.000,--
4.	kosten presentatie-/communicatiemiddelen	€ <u>3.000,--</u>
	TOTAAL	€ 100.000,--

Voor de kosten van het onderzoek wordt aanvullend budget ten laste van de algemene middelen gevraagd.

Bij de tussenrapportages en eindrapportage zal een verantwoording van de besteding van de kosten worden gegeven.

## A. Aanleiding

Aanleiding: chronologische weergave van de studies, stukken en besluiten die vooraf gingen aan het voorstel aan GS (november 2002), resulterend in de opdrachtformulering ten behoeve van het projectplan en huisvestigingsonderzoek.

In dit hoofdstuk wordt in het eerste deel kort de huidige situatie geschetst. In het tweede deel worden de relevante stukken en besluiten die betrekking hebben op het vraagstuk aangegeven gevolgd door de concrete opdrachtformulering voor het onderzoek.

## A1 Huidige huisvestingssituatie

### A1.1 Cijfers en feiten

De huidige huisvesting van de Provincie Utrecht bevindt zich in Rijsweerd op de Pythagoraslaan. Dit complex is in verschillende fasen gebouwd, te weten:

Fase 1 - 1976	Sterren J t/m E (13.830 m <sup>2</sup> b.v.o.)
Fase 2 - 1985	Uitbreiding Sterren D t/m Dd (6.490 m <sup>2</sup> b.v.o.)
Fase 3 - 1995	Uitbreiding Sterren B t/m C (4.250 m <sup>2</sup> b.v.o.) en nieuwbouw Toren (11.200 m <sup>2</sup> b.v.o.)
Sterren totaal	24.570 m <sup>2</sup> b.v.o.
Toren	11.200 m <sup>2</sup> b.v.o.
TOTAAL	35.770 m <sup>2</sup> b.v.o.
Terreinoppervlakte	40.000 m <sup>2</sup>
Parkeren	10.675 m <sup>2</sup> (427 parkeerplaatsen)
Werkplekken Sterren	680 wp
Werkplekken Toren	150 wp

Huidige bestemmingsplan is volledig "uitgenut" met 35.000 m<sup>2</sup> bebouwing.

### A1.2 Sterren

De afgelopen jaren is in de Sterren steeds meer achterstallig onderhoud ontstaan. De belangrijkste oorzaak daarvan is het uitstellen van werkzaamheden in verband met lopende onderzoeken en afwegingen. Daarbij voldoen de Sterren op veel punten niet meer aan hedendaagse kwaliteitseisen. Tenslotte is de inrichting en afwerking sterk gedateerd en somber van karakter.

### A1.3 Toren

De toren is opgebouwd uit hoogwaardige materialen en biedt een mooi uitzicht over de omgeving, maar laat qua functionaliteit en exploitatie te wensen over. Met name zijn er veel opmerkingen over het gesloten karakter, het bemoeilijken van onderlinge communicatie en de slechte nuttig/bruto factor.

## A.2. Geschiedenis

Naar aanleiding van de groeiende onvrede met de huidige huisvestingssituatie, hebben in de afgelopen jaren diverse onderzoeken met betrekking tot de lange termijn oplossing voor de huisvesting van de Provincie plaatsgevonden. De belangrijkste uitkomsten worden in de volgende paragrafen kort aangegeven en beschreven.

### A.2.1 Verkenningen en presentaties

Opeenvolgend zijn drie externe adviesbureaus ingeschakeld. De eerste was Lengkeek, de tweede Twijnstra Gudde en de derde IPMMC Vastgoed.

1998	verkenning Lengkeek
mei 2001	verkenning Twijnstra Gudde
mei 2001	presentatie aan GS
oktober 2001	verkenning IPMMC Vastgoed

#### A.2.1.1 Verkenningen Lengkeek, 1998

In 1998 is Lengkeek architecten en ingenieurs bv als eerste gevraagd om plannen voor een facelift van fase I en II voor te bereiden c.q. uit te werken. Een belangrijk uitgangspunt hierbij was dat het karakter van de gebouwen, zowel van het interieur als het exterieur, behouden diende te worden.

De plannen bevatten meer dan alleen een cosmetische aanpak. Ook technische knelpunten, lay-out vraagstukken, energiebeperkende maatregelen, asbestsanering, dubo-aspecten, etc. zijn hierbij betrokken.

In hoofdlijnen kwamen de plannen neer op:

1. Exterieur
  - buitenzijde afwerken met een dekkend verfsysteem, welke goed combineert met de toren.
2. Interieur
  - schilderwerk van binnenkozijnen, deuren en radiatoren
  - wijzigen van het grove schuurwerk in fijn schuurwerk
  - vervangen van de vaste kastenwanden door verplaatsbare kasten
  - vervangen van vloerbedekkingen
  - lichter maken van de houten plafonds
  - vervangen van de armaturen door energiezuinige lampen, met geavanceerde schakeling
  - opnemen van wandgoten ten behoeve van een flexibeler elektra-/dataaansluiting
  - reviseren van leidingen boven plafonds zoals riolering, stofzuiginstallaties en dergelijke

3. Asbestsanering
  - in de sterren Jj t/m E van fase I is in de panelen van de binnenkozijnen boven de plafonds en aan de voet van de buitenbetimmering van de kapjes bruine asbest verwerkt
4. Koffiecorners en zitjes
  - Opheffen van de koffiecorners in de huidige vorm. Terugbrengen van een plek voor automaten, zitruimten, en vergader- c.q. overlegplekken.
5. Herindeling tekenzalen
  - Tekenzalen worden heringedeeld tot de standaard kantoorindeling.
6. Uitbreiding werkplekken
  - Maken van 45 nieuwe werkplekken door samenvoegen van kleine kantoren.
7. Klimaatverbetering
  - Plaatsen van elektrische vloer-/kolomverwarming om het "koude voeten" probleem op te lossen.
8. Toegankelijkheid en bewegwijzering
  - Een looplijnsignalering in de vloerbedekking op de 2<sup>e</sup> bouwlaag vanaf de receptie.

## Financiële uitkomsten

LENGKEEK	Kosten facelift	Kostenonderhoud	Kosten incl. start en BTW
Totaal	9,6	1,2	10,8

## A.2.1.2 Verkenning Twijnstra Gudde, mei 2001

Studie naar mogelijke scenario's door Twijnstra Gudde in mei 2001.

De onderzochte scenario's:

1. Facelift, cosmetische ingreep  
'Upgrading' Sterren, gebaseerd op plannen van Lengkeek architecten en ingenieurs bv.
2. Renovatie met hantering van nieuwbouw eisen  
Volledige renovatie en 'strippen' van de Sterren, waarbij eisen worden gehanteerd die gelden voor nieuwbouw.
3. Nieuwbouw voor eigen gebruik  
Sloop van de Sterren met vervangende nieuwbouw voor eigen gebruik. Eventueel extra te realiseren nieuwbouw voor de markt. De opbrengsten van het extra te realiseren oppervlak worden gebaseerd op de residuele grondwaarde methode.
4. Nieuwbouw elders op nieuwe locatie buiten centrum  
Afstoten van de huidige locatie met eventueel extra te realiseren nieuwbouw voor de markt. Nieuwbouw elders voor de Provincie met 5% oppervlakte reductie.



5. Nieuwbouw op locatie in centrum  
Idem scenario 4, maar dan in het centrum.

Financiële uitkomsten:

Scenario's	Kosten	Opbrengsten	Saldo
1. Facelift	13,6	Geen	-13,6
2. Totale renovatie	30,0	Geen	-30,0
3. Nieuwbouw op locatie Sterren	47,2	15,4	-31,8
4. Nieuwbouw op nieuwe locatie buiten centrum	92,6	43,6	-49,0
5. Nieuwbouw op locatie in centrum	115,7	43,6	-72,1

#### A.2.1.3 Presentatie aan GS, mei 2001

In mei 2001 heeft een presentatie plaatsgehad inzake de toekomstige huisvestingsmogelijkheden aan GS. Deze presentatie is vooral gebaseerd op informatie uit de verkenning van Twijnstra Gudde.

Vraagstelling bij de presentatie:

Op welke wijze gaan wij de komende periode invulling geven aan de huisvestingsfunctie van de provincie Utrecht?

Deze vraag is uit de volgende aanleidingen voortgekomen:

- Renovatie moet de komende jaren in meer of mindere mate plaatsvinden
- Inzet van vrijkomende ruimte
- Ruimtewensen van de verschillende diensten
- Nieuwe werkplekconcepten
- Huisvesting Gedeputeerde Staten

Gepresenteerde huisvestingsvarianten:

1. Komende vier jaar niets doen
2. Facelift Sterren
  - Organisatorisch meest eenvoudig
  - Geen mogelijkheid voor nieuwe indeling van het gebouw
  - Het blijft een cosmetische ingreep
3. Renovatie Sterren
  - Gebouw waar je veertig jaar mee verder kunt
  - Hoofdstructuur van het gebouw blijft beperkende factor
4. Nieuwbouw Sterren
  - Geen beperking vanuit bestaande bouwkundige situatie
  - Mogelijkheid tot herontwikkeling huidige locatie
  - Complex en langdurig proces
  - Bewoners gedurende bouwproces elders huisvesten
  - Optimalisatie alleen mogelijk indien toren wordt betrokken bij plan

5. Totale nieuwbouw Provinciehuis
- Totale optimalisatie van de huisvestingsfunctie mogelijk
- Mogelijkheid tot herontwikkeling huidige locatie
- Bestuurlijk complexer
- Termijn van realisatie onzeker ivm locatiekeuze

#### Financiële uitkomsten

	Kosten	Opbrengst verkoop toren en Sterren	Marktpotentie bij 20.000 m <sup>2</sup> .bvo extra ( <i>onzeker</i> )	Totale investering	Marge
1. Komende 4 jaar niets doen	1,8	-	-	1,8	+/- 10%
2. Facelift	13,6	-	-	13,6	+/- 10%
3. Renovatie	29,9	-	-	29,9	+/- 10%
4. Nieuwbouw Sterren	47,2	-	15,4*	31,8	+/- 10%
5. Totale nieuwbouw buiten centrum	92,5	28,1	15,4*	49,0	+/- 15%
6. Totale nieuwbouw in centrum	115,7	28,1	15,4*	72,2	+/- 15%

\* Iedere 10.000 m<sup>2</sup> b.v.o. extra levert € 7,7 mio op

#### A.2.1.4 Besluit GS - 17 Juli 2001

Door GS wordt besloten dat het scenario 'Nieuwbouw Sterren' (variant 4) de meest interessante optie is en dus verder uitgewerkt dient te worden.

Beslispunten GS:

1. De IS GS presentatie "Huisvesting Provinciehuis" van 29 mei ter kennisgeving aan te nemen.
2. Vooralsnog niet te kiezen voor een huisvestingsvariant
3. Nader te onderzoeken in hoeverre een kostenneutrale nieuwbouw van de Sterren haalbaar is door realisatie van extra kantoorvolume en hier te zijner tijd besluitvorming over te nemen.
4. Te starten met verkenningen om het vigerende bestemmingsplan Rijnsweerd aan te passen.
5. De commissie Bestuur en Middelen en de Ondernemingsraad te informeren ten aanzien van genomen besluitvorming.
6. De vergaderaccommodatie in de Sterren aan te passen/verbeteren.
7. Maatregelen te treffen om op kortere termijn de belevingskwaliteit van de Sterren op te waarderen.

8. De resterende vrije ruimte (ca. 500 m<sup>2</sup>) in de Sterren niet structureel te verhuren maar in te zetten als schuifruimte in verband met het opwaarderen van de belevingskwaliteit van de Sterren.

#### A.2.1.5 Verkenning IPMMC Vastgoed, oktober 2001

IPMMC Vastgoed heeft in aansluiting op het GS-besluit een Planverkenning gemaakt in oktober 2001. Kernvraag was in hoeverre een kostenneutrale vervangende nieuwbouw van de sterren haalbaar is. In deze planverkenning zijn vier varianten met elkaar vergeleken:

- 1a. Opknappen  
De Sterren worden opgeknapt, dit betekent schilderen en vernieuwen van het tapijt, toiletten, lichtwering en de pantry's. Dit is geen structurele oplossing.
- 1b. Renovatie  
De Sterren worden structureel gerenoveerd, dit betekent een vernieuwd inbouwpakket (vloerbedekking, wanden, plafonds), nieuwe installaties (W en E) en afbouw (trappen, toiletten, gangen, algemene ruimtes)
2. Gedeeltelijke renovatie + nieuwbouw  
De Sterren worden gedeeltelijk afgebroken, zodat op het vrijkomende en reeds onbebouwde terrein een nieuw kantoor ten behoeve van de provincie gebouwd kan worden. De resterende Sterren worden gerenoveerd om vervolgens in de markt opgezet te kunnen worden.
3. Volledige nieuwbouw  
De Sterren worden geheel afgebroken, hierdoor ontstaat de mogelijkheid om voor de provincie en de markt nieuwbouw te realiseren. De marktontwikkeling wordt gebruikt als financiering.

Financiële uitkomsten van variant 1 op basis van eigen financiering en behoud van eigendom:

Varianten obv interne financiering	Bouwkosten	Tijdelijke huisvesting	Rente en afschrijving	Exploitatie	Totale jaarlasten
1a. Opknappen	5,6	1,8	*2,0	1,3	3,3
1b. Renovatie	28,2	3,6	**4,1	1,3	5,4

\* afschrijving in 15 jaar

\*\* afschrijving in 30 jaar

Financiële uitkomsten van variant 2 en 3 op basis van verkoop grond en opstallen en terughuren vervangende nieuwbouw:

Varianten obv externe financiering	Tijdelijke huisvesting	Boekwaarde	Grondwaarde	Resultaat	Jaarhuur	Exploitatie	Bruto jaarlasten	Verrekening grondwaarde	Totale jaarlasten
2. Renovatie + nieuwbouw	-1,8	-8,6	14,2	3,8	3,5	0,9	4,4	-0,5	3,9
3. Volledige nieuwbouw	-1,8	-8,6	15,0	4,6	3,5	0,9	4,4	-0,6	3,8

#### Vergelijking varianten

	Jaarlasten provincie	Eenmalige kosten/opbrengsten	Kwaliteit en functionaliteit
1a. Opknappen	3,2	-7,4	+
1b. Renovatie	5,4	-31,9	++
2. Renovatie + Nieuwbouw	3,9	3,8	+++
3. Volledige nieuwbouw	3,8	4,5	++++

### A.2.3 Besluitvorming GS naar aanleiding van de verkenningen

In een stuk aan GS d.d. 9 juli 2002 wordt gerapporteerd, dat een kostenneutrale vervangende nieuwbouw voor de Sterren niet mogelijk is. Naar aanleiding van deze conclusie en gelijktijdig de constatering dat het wel steeds dringender noodzakelijk is uitspraken te doen over de toekomstige huisvesting van de Provincie, wordt een vervolprocedure voorgesteld.

Dit voorstel betreft:

- vast te stellen dat een structurele verbetering van de huisvestingssituatie door middel van een toekomstbestendige variant moet worden gerealiseerd.
- dat nieuwbouw van de Sterren de meest aantrekkelijke toekomstige huisvestingsvariant is.
- een projectplan op te stellen en uit te voeren om tot finale besluitvorming te komen.
- in te stemmen met de voorgestelde vervolprocedure en planning.
- de bestuurlijke kanttekeningen te hebben betrokken bij de besluitvorming.

Naar aanleiding van dit voorstel onderschrijven GS de voorkeursvariant voor vervangende nieuwbouw voor de Sterren. Wel wordt expliciet gevraagd om een adequate en politieke onderbouwing. Verder worden een 6-tal principes aangemerkt die nadrukkelijk meegenomen moeten worden in de planontwikkeling, te weten:

- Innovatief: het gebouw moet toekomstproof zijn.

- Intensief ruimtegebruik.
- Energiebesparing.
- Streven naar meer budgettaire neutraliteit.
- Versterken natuurelement (bijvoorbeeld natuur teruggeven aan Bloeyendaal).
- Minder ruimtebeslag.

Een definitief voorstel voor het vervolgonderzoek moet worden voorgelegd aan de commissie B&M.

In de B&M-commissie van 30 september wordt nader gerapporteerd over de uitgevoerde studies. Tevens wordt een voorstel gedaan voor de vervolgprocedure en de verdere besluitvorming. Op basis van presentatie en inhoud worden de volgende besluiten vastgesteld:

- vast te stellen dat een structurele verbetering van de huisvestingssituatie door middel van een toekomstbestendige variant moet worden gerealiseerd.
- dat nieuwbouw van de Sterren (in vergelijking met de andere huisvestingsvarianten) de meest aantrekkelijke toekomstige huisvestingsvariant is.
- een projectplan op te stellen en uit te voeren om tot finale besluitvorming ten aanzien van de toekomstige huisvesting te komen.
- in te stemmen met de voorgestelde vervolgprocedure en planning.  
de cie. B&M te informeren en te verzoeken in te stemmen met voorgestelde vervolgprocedure en planning.

In verband met tijdgebrek worden de voorstellen niet volledig in de vergadering afgehandeld. De finale afhandeling geschiedt derhalve schriftelijk.

In de vergadering van de cie. B&M van 25 november wordt ingestemd met het opstellen van een plan van aanpak en vervolgens de uitvoering daarvan om na de zomer 2003 te kunnen komen tot finale besluitvorming over de huisvesting van de provinciale organisatie. De cie. B&M zal over het plan van aanpak en voortgang worden geïnformeerd.

Aansluitend worden een aantal bureaus gevraagd offerte uit te brengen voor het opstellen van het plan van aanpak. Op basis van deze offertes en de bureaupresentaties wordt IPMMC Vastgoed ingeschakeld om het plan van aanpak op te stellen.

## Bijlage B Geïnterviewde personen

- Drs. H. H. Sietsma (Griffier der Staten)
- Dhr. P. Rombouts (Gedeputeerde bedrijfsvoering)
- Dhr. J. van Bergen (Gedeputeerde financiën)
- Dhr. M. Poorthuis (Adjunct-directeur PSD)
- Mevr. M. Copier (Concernadviseur concerncommunicatie)
- Dhr. R. Kroon (Concern Controller)
- Dhr. R. Blauw (Voorzitter Ondernemingsraad)
- Dhr. K. Eding (Sectorhoofd Facilitaire Dienstverlening)
- Dhr. H. te Brake (Adviseur Huisvesting)