



Datum : 30 juni 2009  
Afdeling : PMF/Huisvesting  
Registratienummer: 2009INT244939

Nummer PS : **PS2009BEM18**  
Commissie : BEM  
Portefeuillehouder : Binnekamp

---

**Titel** : Toekomstige huisvesting

---

**Inhoudsopgave**

Samenvatting: conclusie en voorstel	pag. 1
▪ Voorgeschiedenis / eerdere besluiten	pag. 4
▪ Selectie van het toekomstige provinciehuis	pag. 7
▪ Huisvesting in relatie tot organisatieontwikkeling	pag. 9
▪ Beschouwing	pag. 10
▪ Overwegingen	pag. 12
▪ Conclusie	pag. 13

**Bijlage(n):**

- Intentieverklaring gemeente Utrecht
  - Brief van het College van B&W van de gemeente Utrecht
  - Statenbrief beantwoording vragen commissie BEM 22 juni 2009 (nazending)
  - Geheim memorandum (ter inzage)
- 

Aan Provinciale Staten

**SAMENVATTING: CONCLUSIE EN VOORSTEL**

De huidige huisvesting van de provinciale organisatie voldoet niet meer aan de eisen die in deze tijd gesteld worden. In de sterren zijn diverse arbo-knelpunten, de opzet is niet functioneel en de huidige huisvesting kan onvoldoende beantwoorden aan de ambities van de provincie Utrecht. In 2005 is aanvankelijk besloten de sterren te slopen en vervangende nieuwbouw te realiseren. Begin 2008 hebben wij een time out ingelast voor de nieuwbouwplannen. Aanleiding hiervoor waren de sterk gestegen bouwkosten en het besef dat nieuwbouw op de huidige locatie wellicht niet het beste alternatief is. Mede op basis van een verkennend onderzoek naar alternatieven heeft u medio 2008 ingestemd met het stopzetten van de nieuwbouwplannen en het starten van een selectietraject voor een nieuw provinciehuis. Conform uw opdracht d.d. 19 januari 2009 hebben wij, op basis van de uitgangspunten uit het Programma van Eisen voor NOVA en de door u op 19 januari 2009 vastgestelde aanvullende uitgangspunten, drie huisvestingsalternatieven nader onderzocht en leggen wij het resultaat aan u voor.



Van de in januari 2009 aan u gepresenteerde varianten bieden Papendorp (nieuwbouw) en Fortis (bestaande bouw) een uitstekend alternatief voor de huidige huisvesting. De panden voldoen in grote mate aan de vastgestelde uitgangspunten. De locatie Papendorp betreft nieuwbouw en kan volledig ontworpen en ingericht worden naar de wensen van de provincie. Daarbij kent dit pand een zeer hoge duurzaamheidsfactor, duurzamer dan alle bestaande panden in Nederland. Fortis is financieel gunstiger, kent een betere bereikbaarheid en de locatie Rijnsweerd sluit aan bij de wens van de medewerkers. Wel is het Fortisgebouw te groot voor alleen de provincie. Een gedeelte van het gebouw (circa 30%) kan onderverhuurd worden. Tot en met 2019 blijft Fortis Bank Nederland (onder)huurder van de overtollige ruimte. Vanaf 2020 heeft de Provincie Utrecht een leegstandsrisico. Beide alternatieven zijn te realiseren binnen de voor huisvesting beschikbare middelen.

Met een investering in nieuwe huisvesting levert de provincie een belangrijke bijdrage aan de (vastgoed)markt, die momenteel wordt getroffen door de economische crisis. Daarnaast maakt het vertrek van de provincie van de huidige locatie in Rijnsweerd het mogelijk een impuls te geven aan deze kantorenlocatie. Door de huidige economische situatie is de markt voor het aankopen van een kantoorpand zeer goed en kan de provincie een gunstige prijs realiseren.

Omdat het besluit met betrekking tot een nieuw provinciehuis omvangrijke gevolgen heeft, achten wij het van belang om, conform artikel 167, vierde lid, Provinciewet, u in de gelegenheid te stellen uw zienswijze hierop te geven alvorens wij een besluit nemen. Uit het voorgaande blijkt, binnen de door uw Staten vastgestelde kaders in het Programma van Eisen en uw besluit van 19 januari 2009, de opties Papendorp en Fortis beide te voldoen. Wij zijn ons er echter van bewust dat de huidige economische situatie en de onzekerheden rondom de toekomstige uitkeringen voor onze provincie uit het provinciefonds, redenen kunnen geven een ander besluit te nemen. Binnen deze context leggen wij de toekomstige provinciale huisvesting aan u voor, waarbij wij tevens in ogenschouw nemen welke alternatieven wij mogelijk achten.

#### **Concreet leggen wij het volgende aan u voor:**

1. Wij verzoeken u in de eerste plaats uw advies te geven ten aanzien van de opties Papendorp en Fortis, met name de vraag of deze ook naar uw oordeel het beste binnen de door u gestelde kaders passen (Programma van Eisen) en zo ja, welke van beide opties uw voorkeur heeft;
2. Indien u negatief adviseert ten aanzien van deze opties verzoeken wij u aan te geven welk alternatief uw voorkeur heeft. U heeft eerder aangegeven een aantal alternatieven te onderscheiden, waarbij opgemerkt wordt dat deze in de weergegeven volgorde telkens in mindere mate tegemoet komen aan de door u vastgestelde uitgangspunten van 19 januari 2009 en dat de alternatieven slechts indicatief zijn uitgewerkt:
  - a. NOVA+: dit betreft de uitvoering van de oorspronkelijke nieuwbouwplannen op eigen locatie, geactualiseerd naar de huidige omstandigheden. Binnen dit alternatief wordt de toren niet in de planvorming betrokken en blijft de verdeling van de huisvesting over twee gebouwen gehandhaafd;
  - b. Renovatie sterren en toren: dit alternatief is gericht op het realiseren van het Programma van Eisen in de huidige gebouwen. Ook in dit alternatief kan het Programma van Eisen niet optimaal worden bereikt. De duurzaamheidsnorm wordt niet gerealiseerd en de huisvesting blijft verdeeld over twee gebouwen. Binnen dit alternatief kan worden overwogen enkele onderdelen niet uit te voeren, in de bijlage is dit nader uitgewerkt;
  - c. Minimale opknappvariant: een minimale investering om de sterren in overeenstemming te brengen met de geldende regels voor arbeidsomstandigheden, veiligheid en goed werkgeverschap. Dit alternatief betreft een oplossing voor de korte termijn, waarmee de huidige huisvesting geschikt wordt gemaakt voor gebruik gedurende zes tot tien jaar. Er is slechts sprake van instandhoudingsonderhoud. Uit de bijlage blijkt dat hiervoor een forse investering nodig is. Bovendien zal binnen enkele jaren opnieuw een traject moeten worden gestart om tot een lange-termijn-oplossing voor de huisvestingsproblematiek te komen. Evenals het traject dat sinds 2005 is doorlopen om tot het voorliggende voorstel te komen,



zullen in dat geval opnieuw aanzienlijke projectkosten gemaakt moeten worden om nieuwe voorstellen te ontwikkelen.

Ook informeren wij u over de mogelijkheden voor het perceel dat door de provincie achtergelaten wordt. Tussen de provincie en de gemeente Utrecht zijn afspraken gemaakt over mogelijke gebiedsontwikkeling. Dit traject bevindt zich in een onderzoeksfase. Met de gemeente is een intentieovereenkomst gesloten, die u hierbij ter kennisname wordt toegestuurd. De gebiedsontwikkeling kan positieve invloed hebben op de verkoopmogelijkheden en de uiteindelijke opbrengst. Het college van B&W heeft op 25 juni 2009 nogmaals per brief het belang en de mogelijkheden van de herontwikkeling benadrukt. Deze brief is ter kennisname bijgevoegd.

In dit stuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de volgende onderwerpen:

1. De voorgeschiedenis van het nu voorliggende voorstel;
2. Het kader en de uitgangssituatie voor het bepalen van de toekomstige huisvesting;
3. Huisvesting in relatie tot organisatieontwikkeling;
4. Beschouwing;
5. Onze overwegingen op grond waarvan wij tot ons voorstel gekomen zijn;
6. Onze conclusie en het verzoek om uw zienswijze.

Als bijlage is de intentieverklaring met de gemeente Utrecht meegezonden. De gemeente Utrecht heeft op 25 juni 2009 een nadere toelichting op de intentieverklaring gegeven. Deze brief is bijgevoegd. Daarnaast ligt het geheime memorandum vertrouwelijk ter inzage bij de statengriffie. Deze bijlage bevat marktgevoelige (bedrijfs)informatie, die de provincie niet openbaar mag of wil maken. Ten aanzien van (de inhoud van) deze bijlage blijft de geheimhouding gehandhaafd. Separaat zijn via een statenbrief de door de commissie BEM gestelde vragen beantwoord.



## 1. VOORGESCHIEDENIS / EERDERE BESLUITEN

Het gebouwencomplex waar de provinciale organisatie momenteel is gehuisvest, is onderverdeeld in twee delen: de sterren en de toren. Ten aanzien van de sterren is in 2003 een aantal knelpunten gesignaleerd. De knelpunten zijn van diverse aard en betreffen op hoofdlijnen:

- technische knelpunten: verouderde technische gebouwvoorziening, asbestproblemen en onvoldoende brandveiligheid;
- arbo knelpunten: in een risico-inventarisatie zijn veel knelpunten gesignaleerd;
- functionele knelpunten: beperkte indelings- en gebruiksmogelijkheden, geen flexibel kantoorconcept mogelijk;
- efficiency en financiële knelpunten: het gebouwconcept is niet efficiënt en relatief duur in gebruik;
- knelpunten t.a.v. de uitstraling: gedateerde uitstraling;
- knelpunten t.a.v. duurzaamheid: het energieverbruik is ongunstig.

In verband met de bezuinigingsoperatie Kwatta is besluitvorming over de toekomstige huisvesting in 2003 aangehouden totdat de formatieve effecten van Kwatta duidelijk zouden zijn. In 2005 is het huisvestingsdossier geactiveerd en zijn naar aanleiding van de gesignaleerde knelpunten diverse varianten onderzocht voor de toekomstige huisvesting van de provinciale organisatie.

De historie van het dossier Huisvesting vanaf oktober 2005 is globaal in te delen in drie fasen:

1. Het project NOVA (oktober 2005 tot februari 2008), gericht op nieuwbouw ter vervanging van de sterren: deze fase start met het besluit tot het slopen van de sterren en het realiseren van nieuwbouw en eindigt met het besluit tot het inlassen van een time out;
2. Time out (februari 2008 tot juli 2008): deze periode start na het besluit tot het inlassen van de time out en eindigt met uw besluit in te stemmen met stopzetting van NOVA en op zoek te gaan naar een andere locatie;
3. Selectie nieuwe locatie (vanaf juli 2008): start na stopzetting van NOVA en zal worden afgesloten als een besluit is genomen over de toekomstige huisvesting.

Onderstaand wordt de volledige besluitvorming per fase uiteengezet.

### **Fase 1: NOVA (oktober 2005 tot februari 2008)**

Op ons voorstel heeft u op 12 december 2005 besloten:

1. Te kiezen voor de huisvestingsvariant "Amoveren sterren en realiseren van nieuwbouw op de eigen locatie van het Provinciehuis";
2. Voor de dekking van de additionele huisvestingslasten, voorlopig een bedrag van 2,8 miljoen structureel beschikbaar te stellen, ingaande 2007;
3. Voor de dekking van de projectkosten voorlopig 1,2 miljoen incidenteel beschikbaar te stellen (verdeeld over de jaarschijven 2005, 2006, 2007);
4. Medio 2006 een besluit te nemen ten aanzien van het definitieve beslag op de algemene middelen (structureel en incidenteel) op basis van het definitief vast te stellen Programma van Eisen en het Projectplan, waarbij het ambitieniveau van de huisvesting nader ingevuld moet worden;
5. GS te machtigen het projectplan, waarin de kaders en activiteiten waarbinnen dit project wordt gerealiseerd, vast te stellen en dit projectplan ter kennisgeving aan te bieden aan de commissie Bestuur en Middelen;
6. GS te machtigen om, nadat hiervoor budget is toegekend, verplichtingen aan te gaan voor de voorbereidende werkzaamheden;
7. GS te machtigen een communicatieplan vast te stellen inzake de informatievoorziening aan medewerkers en derden.

Op 12 september 2006 hebben wij besloten tot vaststelling van het projectplan voor de aanpak van de vervangende nieuwbouw van de sterren. Het projectplan hebben wij u toegezonden ter kennisname, met de toezegging dat begin 2007 het programma van eisen ter behandeling aan u zou worden voorgelegd.



Op 27 februari 2007 hebben wij besloten tot het voornemen het Programma van Eisen vast te stellen en het programma aan u voor te leggen. Op ons voorstel heeft u op 29 mei 2007 besloten:

1. Met de (voorgenomen) vaststelling van het Programma van Eisen voor de nieuwbouw in te stemmen;
2. De in de begroting toegekende € 2,8 miljoen vanaf 2007 tot de oplevering van het gebouw, te verschuiven van de structurele lasten naar de incidentele lasten;
3. Incidenteel voor tijdelijke huisvestingskosten éénmalig € 800.000 toe te kennen ten laste van de algemene middelen, in 2008;
4. € 300.000 in het huidige exploitatiebudget structureel te maken ten laste van de algemene middelen, die in verband met derving van ingeboekte huurinkomsten tot op heden jaarlijks incidenteel wordt toegekend, ingaande jaarschijf 2008;
5. GS te machtigen de criteria voor de aanbesteding aan de hand van het voorliggende PvE nader in te vullen;
6. Te overwegen een PS-commissie in te stellen die een advies zal uitbrengen aan GS in de gunningfase inzake de keuze van een consortium (architect/aannemer);
7. Een PS-commissie in te stellen die GS adviseert inzake de inrichting van de politieke ruimten en de regels hieromtrent in de commissie BEM te bespreken en vast te stellen.

Aansluitend hebben wij op 26 juni 2007 het Programma van Eisen voor de nieuwbouw definitief vastgesteld. Het Programma van Eisen gaat uit van vijf centrale waarden: flexibiliteit, ontmoeting, efficiency, duurzaamheid en innovatie.

Begin 2008, voordat de aanbesteding in een onomkeerbaar stadium terecht kwam, hebben wij geconstateerd behoefte te hebben aan een finale toets op de scope van het project NOVA. Het project was onder controle en vormde een gedegen uitwerking van de eerder gemaakte keuzes. De toets was vooral bedoeld om te onderzoeken of de gekozen oplossing voor de toekomstige huisvesting en de daaraan gegeven projectuitwerking nog steeds in de pas liepen met de gekozen strategie en ambities, het collegeprogramma en de organisatieontwikkeling. Ook wilden wij onderzoeken of het plan voor nieuwbouw optimaal was voor duurzame ruimtelijke inpassing in Rijnsweerd en bezien of het plan, gezien de prijsstijgingen in de bouwmarkt nog steeds de beste optie was. Om deze aspecten zorgvuldig te kunnen onderzoeken en af te wegen hebben wij een time out ingelast in het project NOVA en de aanbestedingsprocedure opgeschort. Wij hebben u over deze time out geïnformeerd in de statenbrief van 12 februari 2008, die in de statencommissie BEM is besproken op 10 maart 2008.

### **Fase 2: Time out (februari 2008 tot juli 2008)**

Tijdens de time out hebben wij het nieuwbouwplan van het project NOVA afgewogen tegen alternatieve oplossingsrichtingen en een nieuwe huisvestingsstrategie op hoofdlijnen ontwikkeld. In de time out hebben wij ons gericht op vier sporen:

1. Ontwikkelmogelijkheden voor het eigen terrein van de provincie in Rijnsweerd, de mogelijke opbrengst bij verkoop en de mogelijkheden om binnen de geformuleerde uitgangspunten voor de eigen organisatie op het eigen terrein te bouwen in beeld brengen;
2. Onderzoek naar andere mogelijkheden in Rijnsweerd;
3. Geschikte nieuwe opties elders in de regio in kaart brengen;
4. Geschikte bestaande opties elders in de regio, die binnen afzienbare tijd beschikbaar komen, in kaart brengen.

Tijdens de time out zijn de vier opties nader uitgewerkt en zijn met diverse partijen verkennende gesprekken gevoerd over diverse opties. Hieruit zijn alternatieven naar voren gekomen die, op de eisen die wij aan de nieuwe huisvesting stellen, gunstiger scores dan NOVA. Op 10 juni 2008 hebben wij besloten NOVA te beëindigen en met een nieuwe huisvestingsstrategie te starten.



Wij hebben daartoe het volgende besloten:

- Er wordt een nieuwe huisvestingsstrategie vastgesteld. Deze houdt in dat het huidige provinciehuis op termijn wordt verlaten, dat de locatie daarvan wordt vrijgegeven voor herontwikkeling en dat voor de huisvesting van de provincie een andere locatie wordt gezocht. Consequentie daarvan is dat het project NOVA wordt stopgezet en de Europese aanbestedingsprocedure in dat project wordt beëindigd;
- Er dient een voorstel te worden gemaakt om de sterren en de toren geschikt te houden voor huisvesting;
- Voor Bloeyendael I wordt een alternatieve bestemming gezocht (Bloeyendael II is dan inmiddels onderverhuurd);
- De doorlopende verplichtingen van NOVA en de kosten van het verder uitwerken van de huisvestingsstrategie worden ten laste gebracht van het incidentele budget NOVA.

Wij hebben u hiervan in kennis door gesteld middel van een statenbrief en u aansluitend een statenvoorstel voorgelegd.

Op 4 juli 2008 heeft u ingestemd met de stopzetting van het project NOVA en ons opgedragen voor 31 december 2008 een nader voorstel aan u voor te leggen voor de nieuwe locatie van het provinciehuis met een bijbehorend plan van aanpak en projectbegroting. Tevens heeft u besloten het resterende incidentele meerjarige budget NOVA tot die tijd beschikbaar te houden voor de verdere voorbereidingshandelingen en uitwerking van de keuze en het nieuwe plan van aanpak.

### **Fase 3: Selectie nieuwe locatie (juli 2008 tot heden)**

In het onderzoek naar de mogelijkheden voor nieuwe huisvesting hebben wij ons gericht op het verkennen van mogelijkheden op het huidige provincieperceel in Rijnsweerd, mogelijk in combinatie met Bloeyendael I en II, en ontwikkelingen elders in de regio. Ten aanzien van ontwikkelingen elders in de regio is zowel naar nieuwe als bestaande opties gekeken.

Het proces om tot een voorstel te komen voor een nieuw provinciehuis is in het najaar van 2008 vertraagd door de situatie op de financiële markten. Vanwege de onzekerheid die daardoor is ontstaan op de vastgoedmarkt is het onmogelijk gebleken de resterende huisvestingsopties voor het nieuwe provinciehuis voldoende uit te werken, teneinde besluitvorming in december 2008 mogelijk te maken. In de statenbrief van 18 november 2008 hebben wij u daarover geïnformeerd.

Op basis van een vergelijking van kwaliteit, kosten, planning en risico's hebben wij een top 3 van best scorende alternatieven opgesteld. Deze opties zijn vervolgens verder onderzocht. In januari 2009 hebben wij twee statenvoorstellen aan u voorgelegd. Het eerste voorstel behelsde het vaststellen van de uitgangspunten voor het nieuwe provinciehuis. Het tweede voorstel betrof de huisvestingsalternatieven die resteren na beoordeling van de alternatieven aan de hand van de uitgangspunten.

Op 19 januari 2009 heeft u besloten de bestaande uitgangspunten (vanuit het Programma van Eisen NOVA) te handhaven en enkele aanvullende uitgangspunten voor de nieuwe huisvesting vast te stellen.

Voorts heeft u op 19 januari 2009 besloten:

1. GS op te dragen de resterende huisvestingsalternatieven verder uit te werken en uiterlijk medio 2009 een eindvoorstel voor te leggen aan PS;
2. De kosten voor renovatie dan wel nieuwbouw op de huidige locatie te actualiseren en gelijktijdig met het onder 1 genoemde besluit als referentie aan PS voor te leggen;
3. Ten aanzien van de huisvesting vertrouwelijkheid te betrachten totdat PS een definitief besluit over de nieuwe huisvesting hebben genomen.



## 2. SELECTIE VAN HET TOEKOMSTIGE PROVINCIEHUIS

### *Uitgangssituatie*

Na de besluitvorming van 19 januari 2009 is de uitgangssituatie ten aanzien van het toekomstige provinciehuis als volgt:

- De resterende drie alternatieven op een andere locatie worden verder onderzocht;
- De kosten voor renovatie dan wel nieuwbouw worden geactualiseerd en gelijktijdig met het eindvoorstel voor een nieuw provinciehuis als referentie aan u voorgelegd;
- De uitgangspunten waaraan de nieuwe huisvesting moet voldoen, zijn door u vastgesteld en zijn leidend voor de te maken keuze.

De uitgangspunten voor de nieuwe huisvesting zijn de volgende:

#### Ontmoeten:

- Contact bevorderend voor internen en externen
- Voldoende vergadermogelijkheid aanwezig (PU als gastheer)
- Pand herkenbaar (en daarmee vindbaar) als provinciehuis

#### Efficiëntie:

- In één gebouw
- Gunstige verhouding bruto/netto vloeroppervlak
- Beperkte (externe) verhuisbewegingen (in één keer goed)
- Beperken tijdelijke extra huisvestingslast
- Geen ruimteoverschot

#### Flexibiliteit:

- Flexibel kantoorconcept (activiteitgericht werken) moet mogelijk zijn
- Gewenste cultuurverandering ondersteunen
- Groei/krimp van de organisatie kunnen opvangen
- Beperkte interne verhuisbewegingen
- Beperkt aantal interne verbouwingen

#### Duurzaamheid:

- Bij nieuwbouw minimaal GreenCalc+ 300
- Bij bestaande bouw wordt een bedrijfseconomische afweging gemaakt (investering versus terugverdientijd)
- Gebruik maken van bewezen concepten

#### Representatie/locatie:

- Binnen de stadsgrenzen van Utrecht
- Bestaande bouw of nieuwbouw mogelijk
- Gebouw en omgevingskwaliteit sluiten op elkaar aan

#### Locatie/bereikbaarheid:

- Goed bereikbaar met openbaar vervoer, fiets en auto
- Voldoende parkeergelegenheid
- Het in eigendom hebben van het pand is niet noodzakelijk

#### Planning:

- De nieuwe huisvesting is bij voorkeur binnen vier jaar beschikbaar



Financieel: hogere huisvestingslasten kunnen worden geaccepteerd als gevolg van:

- Hogere kwaliteit van de huisvesting
- Investerings in duurzaamheid
- Het betrekken van de Toren in de afweging
- De uiteindelijke beslissing zal mede op basis van de concrete financiële gevolgen worden genomen

De resterende alternatieven voor het toekomstige provinciehuis en de referenties van renovatie en nieuwbouw op eigen locatie zijn beoordeeld aan de hand van de vastgestelde uitgangspunten en aan de hand van de financiële consequenties. Deze beoordelingen bevatten marktgevoelige (bedrijfs)informatie en zijn daarom opgenomen in de bijlage, waarop geheimhouding rust. Dit geldt eveneens ten aanzien van de informatie over de toekomstige mogelijkheden op het huidige provincieperceel.





### 3. HUISVESTING IN RELATIE TOT ORGANISATIEONTWIKKELING

Het provinciehuis wordt voornamelijk gebruikt door de provinciale ambtenaren. Het is van belang dat de ambtenaren in een goede en gezonde omgeving werken en dat de inrichting van het kantoorpand aansluit bij de gewenste werkwijze. Ten aanzien van de werkomgeving zal in ieder geval moeten worden voldaan aan de eisen van de arbo-wetgeving. Bovendien moet het gebouw goed schoon gehouden kunnen worden en voorzien zijn van eigentijdse middelen voor de uitvoering van de verschillende typen werkzaamheden.

De provinciale organisatie bevindt zich momenteel in een transformatieproces naar een zakelijker en transparante organisatie, met veel ruimte voor creativiteit en innovatie. In het traject Organisatie in Ontwikkeling staan resultaatgericht werken, intern en extern samenwerken en flexibiliteit voorop. In de Visie op Anders Werken is geschetst hoe traditionele werkwijzen steeds meer verdwijnen en plaats maken voor procesmatig, projectmatig en programmatisch werken, ondersteund met moderne faciliteiten. De ambtenaren hebben dagelijks te maken met verschillende werkvormen en hebben behoefte aan verschillende typen werkplekken, passend bij het werk van het moment.

Binnen deze ontwikkeling spelen voorzieningen als werkomgeving en werkplekken een belangrijke rol. In de eerste plaats dient de werkomgeving te passen bij de zakelijke werkwijze. Het provinciehuis is een visitekaartje voor de provinciale organisatie. Tegelijk beïnvloedt de werkomgeving de organisatiecultuur. Een open en transparante kantooromgeving ondersteunt de gewenste organisatiecultuur van interne samenwerking en organisatieflexibiliteit. Daarnaast dienen werkplekken te passen bij het soort werk dat medewerkers op enig moment verrichten. Voor verschillende typen werkzaamheden worden verschillende eisen gesteld aan de werkplek.

Gelet op het voorgaande is het voor de organisatie van groot belang te kunnen werken in een kantoor met een zakelijke en moderne uitstraling, waarin een flexibel werkplekconcept gerealiseerd kan worden. Dit schept de voorwaarden die nodig zijn om de gewenste nieuwe werkwijze, zoals in de Visie op Anders Werken is neergelegd, te realiseren.

De opties Papendorp en Fortis komen beide tegemoet aan de eisen die gesteld worden vanuit de organisatieontwikkeling. Indien gekozen wordt voor één van deze opties kan het flexibel werkplekconcept optimaal ingevoerd worden. Bovendien is bij beide panden sprake van een zakelijke uitstraling die past bij de gewenste organisatiecultuur en daaraan ondersteunend kan zijn.

Renovatie zal de gewenste organisatieontwikkeling slechts ten dele ondersteunen. Met renovatie blijft het ontbreken van een goed verbinding tussen sterren en toren bestaan. Ook behouden sterren en toren hun inefficiënte indeling. Dit is een belemmering voor de gewenste organisatieontwikkeling, waarin gestreefd wordt naar een optimale interne samenwerking. Daarnaast zal bij renovatie gedurende lange tijd overlast bestaan voor de medewerkers. Er zullen voortdurend interne verhuisbewegingen plaatsvinden, mogelijk zullen medewerkers tijdelijk op een andere locatie moeten werken en de verbouwing zal gepaard gaan met een ongezonde werkomgeving. Dit leidt tot productieverlies en zal bovendien de aandacht afleiden van de noodzakelijke organisatieontwikkeling.



#### 4. BESCHOUWING

Bij een dergelijke omvangrijke beslissing als de aankoop van een nieuw provinciehuis achten wij het verstandig nog eens goed na te gaan of die beslissing op het juiste moment en onder de juiste omstandigheden genomen wordt. Ook hebben wij ons de vraag gesteld of met minder ingrijpende maatregelen een vergelijkbaar resultaat bereikt kan worden. Op dit moment roept onder meer de huidige economische situatie vragen op over het doen van grote investeringen voor de eigen huisvesting van een overheidsorganisatie. Naast kwalitatieve en financiële overwegingen hebben wij daarom zorgvuldig overwogen of een besluit tot aankoop van een nieuw pand verstandig en te verantwoorden is.

Al sinds 2003 is het huisvestingsvraagstuk binnen de provincie Utrecht een actief dossier. In 2005 is het eerste richtinggevende besluit genomen, waarop een omvangrijk traject van start is gegaan om tot nieuwbouw op eigen locatie te komen. In 2008 heeft een bezinning op het dossier plaatsgevonden en is gekozen voor een andere weg, namelijk het op termijn verlaten van de eigen locatie en op zoek te gaan naar huisvesting elders. Daarvoor waren destijds goede argumenten aanwezig, die op dit moment nog steeds relevant zijn. De provincie streeft naar een bepaalde kwaliteit en naar een werkomgeving waarin ook de gewenste organisatieontwikkeling optimaal ondersteund kan worden.

De knelpunten in de sterren zijn nog steeds niet opgelost. Er is een begin gemaakt met een face-lift om de werkruimtes te verbeteren en een prettiger werkomgeving voor de medewerkers te creëren. Dit is echter geen oplossing voor het merendeel van de knelpunten van de sterren. De knelpunten met betrekking tot klimaatbeheersing en technische installaties zijn niet opgelost. Intussen werken de medewerkers nog steeds in de sterren onder omstandigheden die niet voldoen aan de arbo-eisen. Ook is de brandveiligheid niet voldoende en kan de huidige huisvesting, onder meer vanwege de inefficiënte indeling en de verdeling van de werkruimtes over twee gebouwen, niet goed bijdragen aan de nieuwe werkwijze die de organisatie voor ogen heeft.

Wij achten het van groot belang dat nu een besluit genomen wordt, om concreet uitzicht te bieden op goede werkomstandigheden voor de medewerkers. Gelet op de situatie in de sterren en het langdurige voorbereidingstraject, is het noodzakelijk dat er duidelijkheid komt over de toekomstige huisvesting.

De economische situatie is zodanig dat zorgvuldigheid geboden is bij een investering in een nieuw provinciehuis. De mogelijkheden op de huidige locatie, zijn sub-optimaal ten opzichte van de vastgestelde uitgangspunten. Over NOVA+ hebben wij reeds eerder (juni/juli 2008) vastgesteld dat het resultaat niet wenselijk is, gelet op blijvende verdeling over twee gebouwen. Ook renovatie komt onvoldoende tegemoet aan de uitgangspunten. Bovendien is in beide gevallen sprake van langdurige verstoring van het arbeidsproces door verbouwing en/of tijdelijke huisvesting elders. Ten aanzien van renovatie is bovendien sprake van een forse investering in een relatief oud gebouw.

De ondernemingsraad heeft in zijn brief van 4 februari 2009 de mogelijkheid genoemd de sterren op te knappen, zoals reeds gebeurd is in de ster Ff.02. Daarmee zouden de sterren volgens de ondernemingsraad nog gedurende tien jaar benut kunnen worden. De opknopbeurt in Ff02 is echter niet meer dan een face-lift. Het betreft een uiterlijke aanpassing, waarbij niets is gedaan aan de technische knelpunten en de klimaatbeheersing. Bovendien komt een dergelijke opknopbeurt nauwelijks tegemoet aan de uitgangspunten van het Programma van Eisen en kan het de organisatieontwikkeling niet ondersteunen. Flexibiliteit in werkplekken is niet goed te realiseren, de indeling van de sterren blijft inefficiënt en de slechte verbinding met de toren blijft bestaan. Ook als de opknopbeurt wordt uitgebreid tot het nemen van maatregelen die nodig zijn om de huisvesting in overeenstemming te brengen met de geldende regels voor arbeidsomstandigheden, veiligheid en goed werkgeverschap, blijft het merendeel van de knelpunten in de sterren geheel of gedeeltelijk bestaan. Bovendien is dit een oplossing voor zeer korte termijn (zes tot tien jaar).



Binnen enkele jaren zal het huisvestingsvraagstuk opnieuw op tafel komen en zal wederom een intensief traject rond huisvesting doorlopen moet worden. Dan zullen alsnog grote investeringen nodig zijn om te komen tot een aanvaardbare werkomgeving voor de provinciale medewerkers.

Een investering in de sterren waarmee het Programma van Eisen wordt gerealiseerd, kan wél de knelpunten vergaand oplossen. Het investeringsvolume van renovatie conform het Programma van Eisen benadert echter dat van de voorliggende opties. De gemiddelde jaarlasten zijn na renovatie zelfs hoger. Daarnaast zal er geen optimale situatie ontstaan in de sterren. Iedere investering in de sterren zal de provincie op middellange of lange termijn opnieuw voor grote investeringen plaatsen, onder meer omdat de indeling van het gebouw niet zal veranderen. Kortom, opknappen of renoveren van de sterren is naar onze mening geen goede keuze, omdat daarmee investeringen worden gedaan die niet leiden tot de gewenste situatie en de provincie op termijn opnieuw voor huisvestingsproblemen zal stellen.

Van de in januari 2009 aan u gepresenteerde varianten bieden Papendorp (nieuwbouw) en Fortis (bestaande bouw) een uitstekend alternatief voor de huidige huisvesting. De panden voldoen in grote mate aan de vastgestelde uitgangspunten. De locatie Papendorp betreft nieuwbouw en kan volledig ontworpen en ingericht worden naar de wensen van de provincie. Daarbij kent dit pand een zeer hoge duurzaamheidsfactor, duurzamer dan alle bestaande panden in Nederland. Fortis is financieel gunstiger, kent een betere bereikbaarheid en de locatie Rijnsweerd sluit aan bij de wens van de medewerkers. Wel is het Fortisgebouw te groot voor alleen de provincie. Een gedeelte van het gebouw (circa 30%) kan onderverhuurd worden. Tot en met 2019 blijft Fortis Bank Nederland (onder)huurder van de overtollige ruimte. Vanaf 2020 heeft de Provincie Utrecht een leegstandsrisico. Beide alternatieven zijn te realiseren binnen de voor huisvesting beschikbare middelen.



## 5. OVERWEGINGEN

Ten aanzien van de keuze voor de toekomstige huisvesting van de provinciale organisatie zijn voor ons de volgende overwegingen van belang:

- De huidige huisvesting is gedateerd, heeft veel tekortkomingen en ondersteunt de organisatievisie onvoldoende;
- In 2005 is geconcludeerd dat nieuwbouw op de huidige locatie kwalitatief en kwantitatief de voorkeur heeft boven renovatie;
- In 2007 is het Programma van Eisen door ons vastgesteld. U heeft hiermee ingestemd (en het in januari 2009 herbevestigd en aangevuld);
- Medio 2008 hebben wij geconcludeerd dat nieuwbouw op de huidige locatie conform het vastgestelde Programma van Eisen niet gerealiseerd kan worden binnen de beschikbaar gestelde middelen en de ambities onvoldoende zal realiseren;
- In juni 2008 hebben wij besloten de huidige locatie te verlaten en op zoek te gaan naar een nieuwe locatie voor het provinciehuis;
- Er is een selectietraject doorlopen op basis van het vastgestelde Programma van Eisen;
- Na selectie resteren momenteel twee opties: Papendorp en Fortis;
- Beide opties voldoen in grote mate aan de gestelde uitgangspunten;
- De jaarlasten van beide opties zijn te dekken binnen de voor huisvesting beschikbare dekkingsmiddelen;
- Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt voor de Provincie Utrecht;
- Papendorp genereert een zeer hoge duurzaamheid en wordt volgens de GreenCalc+ het duurzaamste pand in Nederland;
- Het hergebruiken van bestaand vastgoed (Fortis) kan ook als zeer duurzaam beschouwd worden;
- Ter referentie is door u gevraagd de kosten van renovatie en nieuwbouw te berekenen;
- Met renovatie van de sterren en de toren wordt niet geheel voldaan aan het Programma van Eisen en de aanvullende uitgangspunten. Met name ten aanzien van duurzaamheid, flexibiliteit en efficiëntie kunnen de uitgangspunten niet volledig bereikt worden;
- Ook na renovatie van de sterren blijft dit een relatief oud gebouw, met een inefficiënte indeling en een beperkte duurzaamheid;
- Renovatie van de sterren op basis van het Programma van Eisen en de aanvullende uitgangspunten vergt een forse investering, op middellange termijn biedt renovatie geen oplossing. Het is in feite uitstel van slopen;
- Wij hebben een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente Utrecht voor de herontwikkeling van de huidige locatie. Daarin wordt beoogd op de locatie woningbouw te realiseren, waarmee een bijdrage zal worden geleverd aan onze bestuurlijke opgave;
- Gezien de huidige economische omstandigheden moeten grote investeringen zorgvuldig worden overwogen;
- Een dergelijke investering kan echter ook een impuls geven aan de economie.



## 6. CONCLUSIE

Van de in januari 2009 aan u gepresenteerde varianten bieden Papendorp (nieuwbouw) en Fortis (bestaande bouw) een uitstekend alternatief voor de huidige huisvesting. De panden voldoen in grote mate aan de vastgestelde uitgangspunten. De locatie Papendorp betreft nieuwbouw en kan volledig ontworpen en ingericht worden naar de wensen van de provincie. Daarbij kent dit pand een zeer hoge duurzaamheidsfactor, duurzamer dan alle bestaande panden in Nederland. Fortis is financieel gunstiger, kent een betere bereikbaarheid en de locatie Rijnsweerd sluit aan bij de wens van de medewerkers. Wel is het Fortisgebouw te groot voor alleen de provincie. Een gedeelte van het gebouw (circa 30%) kan onderverhuurd worden. Tot en met 2019 blijft Fortis Bank Nederland (onder)huurder van de overtollige ruimte. Vanaf 2020 heeft de Provincie Utrecht een leegstandsrisico. Beide alternatieven zijn te realiseren binnen de voor huisvesting beschikbare middelen.

Met een investering in nieuwe huisvesting levert de provincie een belangrijke bijdrage aan de (vastgoed)markt, die momenteel wordt getroffen door de economische crisis. Daarnaast maakt het vertrek van de provincie van de huidige locatie in Rijnsweerd het mogelijk een impuls te geven aan deze kantorenlocatie. Door de huidige economische situatie is de markt voor het aankopen van een kantoorpand zeer goed en kan de provincie een gunstige prijs realiseren.

Omdat het besluit met betrekking tot een nieuw provinciehuis omvangrijke gevolgen heeft, achten wij het van belang om, conform artikel 167, vierde lid, Provinciewet, u in de gelegenheid te stellen uw zienswijze hierop te geven alvorens wij een besluit nemen. Uit het voorgaande blijkt, binnen de door uw Staten vastgestelde kaders in het Programma van Eisen en uw besluit van 19 januari 2009, de opties Papendorp en Fortis beide te voldoen. Wij zijn ons er echter van bewust dat de huidige economische situatie en de onzekerheden rondom de toekomstige uitkeringen voor onze provincie uit het provinciefonds, redenen kunnen geven een ander besluit te nemen. Binnen deze context leggen wij de toekomstige provinciale huisvesting aan u voor, waarbij wij tevens in ogenschouw nemen welke alternatieven wij mogelijk achten.

### **Concreet leggen wij het volgende aan u voor:**

1. Wij verzoeken u in de eerste plaats uw advies te geven ten aanzien van de opties Papendorp en Fortis, met name de vraag of deze ook naar uw oordeel het beste binnen de door u gestelde kaders passen (Programma van Eisen) en zo ja, welke van beide opties uw voorkeur heeft;
2. Indien u negatief adviseert ten aanzien van deze opties verzoeken wij u aan te geven welk alternatief uw voorkeur heeft. U heeft eerder aangegeven een aantal alternatieven te onderscheiden, waarbij opgemerkt wordt dat deze in de weergegeven volgorde telkens in mindere mate tegemoet komen aan de door u vastgestelde uitgangspunten van 19 januari 2009 en dat de alternatieven slechts indicatief zijn uitgewerkt:
  - a. NOVA+: dit betreft de uitvoering van de oorspronkelijke nieuwbouwplannen op eigen locatie, geactualiseerd naar de huidige omstandigheden. Binnen dit alternatief wordt de toren niet in de planvorming betrokken en blijft de verdeling van de huisvesting over twee gebouwen gehandhaafd;
  - b. Renovatie sterren en toren: dit alternatief is gericht op het realiseren van het Programma van Eisen in de huidige gebouwen. Ook in dit alternatief kan het Programma van Eisen niet optimaal worden bereikt. De duurzaamheidsnorm wordt niet gerealiseerd en de huisvesting blijft verdeeld over twee gebouwen. Binnen dit alternatief kan worden overwogen enkele onderdelen niet uit te voeren, in de bijlage is dit nader uitgewerkt;
  - c. Minimale opknapvariant: een minimale investering om de sterren in overeenstemming te brengen met de geldende regels voor arbeidsomstandigheden, veiligheid en goed werkgeverschap. Dit alternatief betreft een oplossing voor de korte termijn, waarmee de huidige huisvesting geschikt wordt gemaakt voor gebruik gedurende zes tot tien jaar. Er is slechts sprake van instandhoudingsonderhoud. Uit de bijlage blijkt dat hiervoor een forse investering nodig is. Bovendien zal binnen enkele jaren opnieuw een traject moeten worden



gestart om tot een lange-termijn-oplossing voor de huisvestingsproblematiek te komen. Evenals het traject dat sinds 2005 is doorlopen om tot het voorliggende voorstel te komen, zullen in dat geval opnieuw aanzienlijke projectkosten gemaakt moeten worden om nieuwe voorstellen te ontwikkelen.

Op basis van uw advies zullen wij besluiten verder te onderhandelen met één van de voorliggende opties. In het geval van Fortis betekent dit dat een ‘due diligence’ onderzoek wordt uitgevoerd naar de financiële-, fiscale-, juridische- en bouwkundige aspecten. Bij een keuze voor Papendorp zullen de afspraken met de ontwikkelaar worden vastgelegd in een concept-ontwikkelovereenkomst. De resultaten hiervan vormen onderdeel van de definitieve besluitvorming. Indien uw voorkeur uitgaat naar één van de alternatieven onder 2, zullen wij daartoe nadere voorstellen ontwikkelen, inclusief een voorstel voor een aangepast kader.

Gedeputeerde Staten,

voorzitter, R.C. Robbertsen

secretaris, Drs. H.H. Sietsma

#### Bijlagen

- Geheim memorandum met financiële onderbouwing (ligt ter inzage bij statengriffie).
- Intentieovereenkomst met de gemeente Utrecht.
- Brief van het College van B&W van de gemeente Utrecht m.b.t. intentieverklaring.
- Statenbrief beantwoording vragen statencommissie BEM 22 juni 2009 (nazending).