



Statenvoorstel

Aan Provinciale Staten

Onderwerp	Renovatie en Verduurzaming Huis voor de provincie Aanvraag Uitvoeringskrediet Verduurzaming
Datum	04-11-2025
Documentnummer	UTSP-843107311-1956
Van	Jeffrey Buddenberg Mark van der Linde
Telefoonnummer	+31639324127
E-mailadres	Jeffrey.buddenberg@provincie-utrecht.nl
Domein/opgave	BIO
Team	FAC
Portefeuillehouder	Bakker
Bijlagen	Overzicht bijlagen Renovatie en Verduurzaming Huis voor de provincie

Doel:

In opdracht van Provinciale Staten werkt het college toe naar energieneutraal provinciaal vastgoed. Dit is in lijn met de organisatiedoelstelling voor een klimaatneutrale provincie in 2050. Door de Renovatie en Verduurzaming van het Huis voor de provincie investeren we in een energieneutraal gebouw dat toekomstbestendig is. Met vernieuwde installaties, het (her)gebruik van duurzame materialen en aandacht voor energiebesparing & opwekking laat de provincie zien dat het zelf het goede voorbeeld geeft in de transitie naar een duurzamere samenleving. Ook in het licht van geopolitieke spanningen en stijgende energiekosten is dat slim en noodzakelijk, het zal gebouw zal hierdoor één van de meest duurzame gerenoveerde kantoren in Nederland zijn. Hierdoor is en blijft het Huis voor de provincie toegankelijk, comfortabel en gastvrij voor alle gebruikers nu, en klaar voor de toekomst.

Gevraagde besluiten:

Provinciale Staten besluiten in te stemmen met het realiseren van de Verduurzaming & Renovatie van het Huis voor de provincie en daartoe:

1. Het VO+ van 'scenario 2' vast te stellen als basis voor de voorbereidings- en realisatiefase van de Verduurzaming van het Huis voor de provincie (*ontwerpbesluit*).
2. Het benodigde financiële krediet voor de verduurzaming ter hoogte van €45 miljoen ter beschikking te stellen. (*kredietaanvraag*).
3. in te stemmen met het VO voor de Renovatie als basis voor de voorbereidings- en realisatiefase (*procesbesluit*).
4. De reeds bij de Begroting 2026-2029 gereserveerde financiële middelen in het MIP/MOP vrij te geven voor de Verduurzaming & Renovatie van het Huis voor de provincie (*procesbesluit*).

Wij veronderstellen hiermee invulling te hebben gegeven aan de volgende moties en amendementen en doen bij het volgende Statenvoorstel motielijst het voorstel om deze af te doen:

- [Amendement 25-16 'Investeringsbeslissing verdiepen en verbreden, inclusief verhuisoctie'](#)
- [Motie 25-7A 'Aan de slag met Perceelontwikkeling rondom het Huis van de Provincie Utrecht'](#)
- [Motie 53 'Wie A zegt moet ook B zeggen'](#)

Inleiding:

Het voormalig kantoorpand van VSB is gebouwd in 1995, de provincie is eigenaar geworden in 2012. Inmiddels is het gebouw 30 jaar oud waardoor grote delen van de techniek aan het einde van de technische levensduur zijn. Het huidige gebruik van het pand sluit niet meer aan bij de organisatiedoelstelling voor duurzaamheid, goed werkgeverschap en de visie op gastheerschap voor onze gebruikers, gasten en huurders. De provincie werkt toe naar energieneutraal provinciaal vastgoed. Ook ons Huis voor de provincie moet daaraan voldoen, hierbij willen wij ons pand toekomstbestendig maken en courant houden, voor eigen gebruik en voor onze huurders. Daarom hebben wij dit voorstel voorbereid.

De basis voor dit voorstel is het besluit van Provinciale Staten (PS) van 5 februari 2025 waarin is ingestemd met de nadere uitwerking van scenario 2 voor de verduurzaming van het Huis voor de provincie. Bij dit besluit is tevens aangenomen [motie 25-7A 'Aan de slag met Perceelontwikkeling rondom het Huis van de Provincie Utrecht'](#).

Ten behoeve van de verduurzaming is de afgelopen periode gewerkt aan de VO+ rapportage waarin alle technieken uit de eerdere [managementrapportage 1.0](#) zijn uitgediept en een koppeling is gemaakt met diverse beleidsthema's op het gebied van duurzaamheid en energietransitie. Ter ondersteuning van de VO+ rapportage (bijlage 1) is de eerder gepresenteerde infographic geüpdatet naar de huidige stand van zaken (zie bijlage 3).

Om een weloverwogen keuze te kunnen maken om wel of niet door te gaan met de uitvoering van scenario 2 van de verduurzaming of een alternatieve variant, is de businesscase verder uitgebreid met de gestelde vragen in amendement 25-16. In de uitwerking van de businesscase is een afweging gemaakt tussen diverse beleidsmatige doelstellingen en verwachte financiële impact ook in relatie tot de verhuurpositie van de Provincie. U treft de businesscase aan als bijlage 25.

Samen met het ontwerpteam voor de entree en openbaar toegankelijk verdiepingen en de beheerder van de architectonische rechten is een integraal plan opgesteld voor de invulling van het parkeerdek en verdere vergroening van deze buitenruimte. De uitwerking van de directe omgeving was noodzakelijk om de benodigde zonnepanelen op architectonische wijze in te passen en tegelijkertijd groen toe te voegen, dit is verwerkt in het ontwerpboek 'Groene Elan – Huis voor de provincie, Utrecht' (zie bijlage 5).

Tevens is het voorlopig ontwerp (VO) voor de entree en openbaar toegankelijk verdiepingen uitgewerkt (zie bijlages 15 tot en met 18).

Om een integraal beeld te geven van de Renovatie en Verduurzaming wordt op vraag van Provinciale Staten op 19 november een SPS-sessie georganiseerd waarbij zowel inhoudelijke informatie als de businesscase worden gepresenteerd.

Voorgeschiedenis:

In het [programmaplan Energietransitie 2020-2025](#) staat beschreven dat het provinciale vastgoed tegen 2035 energieneutraal moet zijn, dit is onderdeel van de overkoepelende doelstelling zodat de provinciale organisatie uiterlijk in [2050 klimaatneutraal](#) is. Als de doelstelling vanuit het programmaplan energietransitie wordt omgezet in een technisch uitgangspunt dan moet elk individueel gebouw tenminste voldoen aan een [energielabel](#) A+++++.

Voor het provinciale vastgoed is in 2021 het rapport '[van Utrecht naar Parijs](#)' opgesteld. In dit stuk is de focus gelegd op het zetten van de eerste stappen om het provinciale vastgoed, in beheer van facilitair, energieneutraal te maken. Hierbij is gekeken naar het toepassen van kleinere 'no-regret' maatregelen uit het programmaplan energietransitie zoals LED-verlichting en het aanbrengen van zonnepanelen. Om deze eerste stappen te uit te kunnen voeren is in april 2021 ([2021BEM77](#)) krediet verstrekt.

Ten aanzien van de uitkomsten uit het rapport 'van Utrecht naar Parijs' is een aanvullend onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor de ontwikkeling van het Huis voor de provincie en alternatieven zoals nieuwbouw en het huren van vastgoed. Het resultaat hiervan is [vastgoedstrategie deel 2](#) waarin het uitgangspunt is opgenomen dat de ontwikkeling en verduurzaming van het gebouw en perceel de voorkeur heeft. Dat betekent ook voor het huidige Huis voor de provincie dat verduurzaming boven het afstoten van niet verduurzaam vastgoed gaat. Daarmee kiest de provincie in beginsel niet voor sloop, nieuwbouw en of verkoop/huur, deze lijn is gedeeld met de commissie BEM op 22 juni 2022 ([PS2022BEM](#)).

In januari 2024 is de ontwerpopdracht gegund aan ingenieursbureau Deerns in samenwerking met INBO. Deerns is de ontwerper van de oorspronkelijke technische installatie vanuit de bouw in 1995, ook hebben zij de verduurzaming bij ASR begeleid. Het ontwerpteam is na de gunning van de opdracht gestart met het opstellen van mogelijke technische scenario's die minder, gelijk aan of beter presteren dan de organisatiedoelstellingen. Bij de uitwerking van deze scenario's zijn de effecten (impact) en globale kosten van de scenario's uitgewerkt.

Op [5 februari 2025](#) heeft u met een Statenvoorstel besloten het project Renovatie en Verduurzaming als 'complexe investering' aan te merken volgens de nota 'Investeren, Waarderen en Exploiteren' en voor verdere uitwerking van het voorkeursscenario '[scenario 2](#)' tot een voorlopig ontwerp+ (VO+). Als aanvulling op de ontwerpopdracht is [amendement 25-16 'Investeringsbeslissing verdiepen en verbreden, inclusief verhuisoctie'](#) aangenomen om een aantal alternatieve scenario's los van de verduurzaming te onderzoeken. Ook is door u [motie 25-7A 'Aan de slag met Perceelontwikkeling rondom het Huis van de Provincie Utrecht'](#) aangenomen om aanvullend te kijken naar de mogelijkheden voor woningbouw op het perceel van het Huis voor de provincie.

In dit Statenvoorstel wordt ingegaan op de toezeggingen uit het eerdere Statenvoorstel van 5 februari 2025 ([UTSP-651597436-12362](#)), motie 25-7A en amendement 25-16.

Verduurzaming:

Alle hoofdcomponenten in de verduurzaming zijn in de doorontwikkeling naar het VO+ ongewijzigd. De toegepaste technieken zijn verder uitgewerkt waarbij ook gekeken is naar de secundaire doelstellingen op het gebied van duurzaamheid zoals circulair (her)gebruik van materialen en vergroening.

Beglazing

Bij de verduurzaming wordt het bestaande glas vervangen voor hoogwaardig gerecycled glas en is het mogelijk het bestaande glas in de circulaire keten te brengen.

Isolatie

Waar mogelijk worden natuurproducten toegepast ter isolatie van ruimten en techniek, dit verhoogt het aandeel biobased materialen en reduceert de eigen uitstoot van de provinciale organisatie (klimaatmitigatie).

Pergolaconstructie en Zonnepanelen

De constructie voor de zonnepanelen (pergolaconstructie) wordt voorzien van groen wat past in de directe omgeving van het Huis voor de provincie, in overleg met specialisten op het gebied van ecologie wordt hier invulling aan gegeven. Dit vermindert de hittestress (klimaatadaptatie) rondom het Huis voor de provincie.

De zonnepanelen worden voorzien van slimme technologie waardoor deze bij overproductie en een vol accupakket worden afgeschaald, dit zorgt ervoor dat de provincie niet bijdraagt aan netcongestie.

Klimaatbeheersing

De verwarming en koeling van het Huis voor de provincie worden op een duurzame wijze herzien. De bestaande koelmachines worden omgebouwd tot warmtepompen die aangesloten worden op een warmte- koude opslag (WKO). Het vermogen om te koelen en te verwarmen wordt uitgelegd op toekomstige temperaturen, dit maakt het Huis voor de provincie klimaatbestendig.

Energieopslag

Door het toepassen van zonnepanelen is het nodig deze energie te managen, ook omdat deze energie gebruikt kan worden voor het laden van e-voertuigen (bi-directioneel laden). In plaats van conventionele lithium batterijen worden zoutbatterijen toegepast, vanwege de mogelijkheid om deze te recycleren aan het einde van de levensduur en er zijn geen aanvullende brandeisen noodzakelijk.

Smart Building en Energie Management Systeem

Om slim om te gaan met het energieverbruik wordt een nieuw gebouwbeheersysteem (GBS) geïmplementeerd wat samenwerkt met het energie managementsysteem (EMS). Door de samenwerking van deze systemen en toepassing van artificiële intelligentie (AI) voor weersvoorspellingen kan het gebouw vooruitdenken om tijdig te verwarmen of te koelen bij bijvoorbeeld een energieoverschot van de zonnepanelen of ongunstige weersomstandigheden. Bij verstoring van de verbinding met de AI zal het gebouw standalone blijven functioneren.

Businesscase:

Naast de businesscase voor de verduurzaming is in [amendement 25-16 'Investeringsbeslissing verdiepen en verbreden, inclusief verhuisoctie'](#) gevraagd om alternatieve mogelijkheden in kaart te brengen, de volgende alternatieven zijn onderzocht:

- I. Sale and Leaseback
- II. Verkoop en koop bestaand pand in gemeente Utrecht
- III. Verkoop en koop bestaand pand buiten gemeente Utrecht
- IV. Verkoop en nieuwbouw in gemeente Utrecht
- V. Verkoop en nieuwbouw buiten gemeente Utrecht

Aanvullend op deze alternatieven is ook vanuit het project onderzocht wat de implicaties zijn bij het volgende scenario's :

- VI. Geen Renovatie, geen verduurzaming, wel groot onderhoud
- VII. Wel Renovatie, geen verduurzaming, wel groot onderhoud

Kwalitatieve uitgangspunten:

Voor de kwalitatieve criteria zijn een aantal zaken overgenomen uit het amendement:

- Bouwwerk nabij OV-knooppunt
- Verhuurpositie (wel of niet verhuren)

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten toegevoegd om gelijkwaardig vastgoed te zoeken:

- Beschikbaarheid van pand en/of locatie
- Omvang bouwwerk circa 50% huidig bouwvolume (geen verhuur)
- Energielabel A++++(+)
- Duurzaamheidsdoelstellingen (secondaire doelen)
- Uitvoering / realisatiejaar

Financiële parameters:

Buiten de kwalitatieve afweging zijn ook financiële parameters opgezet om de verschillende scenario's te kunnen vergelijken:

- Mutatie exploitatielasten
- Potentiële baten
- Investeringsomvang

Voor een aantal scenario's is gebleken dat momenteel geen passend aanbod te vinden is wat voldoet aan de gestelde criteria en uitgangspunten. Bij een specifieke zoekopdracht gecombineerd met een lange zoektermijn neemt de kans op het vinden van een passend perceel of object toe. Gedurende het zoeken naar een passend perceel of object zullen investeringen in het Huis voor de provincie gedaan moeten worden voor de instandhouding. Daarnaast zullen ook bij een nieuw pand bouwkundige ingrepen nodig zijn om te voldoen aan de eisen voor onze provinciale organisatie zoals het realiseren van een Statenzaal.

Verhuur

In het onderzoek naar alternatieve huisvesting is ook nader ingegaan op de verhuurmarkt in de regio Utrecht. De afgelopen jaren is een marktverschuiving geweest bij huurders naar meer hoogwaardige bouwwerken, deze bouwwerken zijn voorzien van een beter energielabel (A++ en beter).

Dit betekent ook dat de verhuurmarkt voor bouwwerken met een ongunstiger energielabel afneemt. Bij het uitstellen van de verduurzaming wordt het kunnen blijven verhuren van onze verdiepingen onzekerder.

Conclusie

Vanuit de kwalitatieve aspecten scoort de verduurzaming het meest gunstig. Vanuit financieel oogpunt is het gezien de bandbreedte lastig tot een eenduidige afweging te komen. Wel is er een financiële vergelijking te maken door naar gelijksoortige projecten te kijken. Uit deze afweging blijkt dat de verduurzaming en renovatie de meest gunstige prijs per vierkante meter biedt in relatie tot de kwalitatieve aspecten (A++++(+)).

Voor een aantal scenario's is gebleken dat momenteel geen passend aanbod te vinden is wat voldoet aan de gestelde criteria en uitgangspunten. Bij een specifieke zoekopdracht, gecombineerd met een lange zoektermijn neemt de kans op het vinden van een passend perceel of object toe. Gedurende het zoeken naar een passend perceel of object zullen investeringen in het Huis voor de provincie gedaan moeten worden voor de instandhouding wat kostenverhogend werkt.

Voor een uitgebreide analyse wordt verwezen naar 'Adviesrapport Huisvesting' bijlage 27.

Gerelateerde Projecten:

Perceelontwikkeling

Naar aanleiding van motie 25-7A 'Aan de slag met Perceelontwikkeling rondom het Huis van de Provincie Utrecht' is aanvullend onderzoek uitgevoerd om de ambities in het document 'Rijnsweerd bloeyt' op te nemen in de concepten voor de perceelontwikkeling.

De motie omtrent perceelontwikkeling is uitgewerkt in een startnotitie waarbij ook een doorkijk is gegeven naar de mogelijkheden in de verre toekomst in relatie tot de gebiedsontwikkeling. In bijlage 19 vindt u de bestuurlijke reactie en is als advies meegegeven aan de Staten, ambitiedocument van Stichting Kantorenpark Rijnsweerd is terug te vinden in bijlage 24.

De bestaande concepten voor de perceelontwikkeling zijn tot stand gekomen door een balans te creëren tussen diverse kwaliteitscriteria, het aantal mogelijke woningen is afgestemd op de natuurwaarden en stedenbouwkundige inpassing. Het resultaat van het onderzoek is de startnotitie perceel- en gebiedsontwikkeling, deze is te vinden in bijlage 20.

Noodopvang Oekraïners:

Zoals aangegeven in het Statenvoorstel van afgelopen 5 februari is de provincie samen met de gemeente Utrecht bezig met een voorstel voor alternatieve huisvesting voor Oekraïense ontheemden die aangewezen zijn op het Prinses Maxima Centrum (PMC).

In de Statenbrief van 15-7-2025 ([UTSP-651597436-14602](#)) hebben wij u geïnformeerd over de wijze waarop wij de noodopvang van de Oekraïense ontheemden voortzetten na afloop van de huurovereenkomst per 1-9-2025. Formeel heeft de gemeente Utrecht de lead als het gaat om het vinden van locaties voor tijdelijke opvang. Omdat we ons medeverantwoordelijk voelen voor een goede oplossing voor de bewoners die nu in het

provinciehuis gehuisvest zijn, trekken we hier samen met de gemeente in op. Voor een deel van de bewoners, dat niet is aangewezen op zorg van het PMC, geldt dat zij al verhuisd zijn binnen de gemeente Utrecht. Omdat er elders in Utrecht nieuwe opvanglocaties beschikbaar waren, is dit moment benut om bewoners die niet zijn aangewezen op zorg vanuit het PMC alvast te verhuizen. Voor het deel van de bewoners dat direct (patiënten) of indirect (gezinsleden, verzorgers) op zorg van het PMC is aangewezen verwachten wij met de gemeente Utrecht door onze gezamenlijke inspanning tijdig duidelijkheid te kunnen bieden over een geschikt alternatief. Zodra het verkenningproces van mogelijke locaties is afgerond, wordt u op de hoogte gebracht over de uitkomsten voor de noodopvang voor Oekraïense ontheemden.

Juridische en andere relevante kaders:

De kaders voor dit voorstel worden gevormd door in eerste instantie het eigen beleid. Dit is vormgegeven in het programma Energietransitie 2020 -2025. In het programmaplan Energietransitie 2020-2025 staat beschreven dat het provinciale vastgoed tegen 2035 energieneutraal moet zijn, dit is onderdeel van de overkoepelende doelstelling zodat de provincie uiterlijk in 2050 klimaatneutraal is. Als de doelstelling vanuit het programmaplan energietransitie wordt omgezet in een technisch uitgangspunt dan moet elk individueel gebouw tenminste voldoen aan een energielabel A+++++. Het wettelijk verplichte energielabel C voor kantoren (sinds 2020) zal naar verwachting in 2030 worden herzien en aangescherpt.

De afgelopen jaren is het onderhoud teruggebracht tot minimale investering vanwege de verduurzamingsplannen. Dit betekent dat alleen kritische onderdelen vervangen zijn en cyclisch onderhoud is uitgesteld tot aan besluitvorming, het niet uitvoeren van de verduurzaming betekent dat veel onderdelen alsnog vervangen moeten worden omdat de technische levensduur is overschreden.

Het project is geclassificeerd als 'complexe investering' volgens de nota 'Investeren, Waarderen en Exploiteren'. Dit betekent dat de Staten proactief geïnformeerd worden middels voortgangsrapportages over de voortgang en de bewaking van de gestelde kaders. Tevens wordt het project separaat als complexe investering opgenomen in de begroting 2027 en daaropvolgend middels rapportage in de P&C cyclus. Deze werkwijze ligt in lijn met de gemaakte afspraken in het eerder aangenomen Statenvoorstel van 5 februari 2025.

Op basis van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid waarin is bepaald dat het openbaar maken van informatie achterwegen mag blijven indien het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het economische of financieel belang van de provincie, u ontvangt deze stukken onder geheimhouding.

Doelenboom:

Het hoofddoel van het project komt voort uit P4 "Klimaat en energietransitie" van de begroting. Bij de uitvoering van het project zijn er kansen om meerdere beleidsthema's op te nemen.

Hoofddoelstelling:

- I. Programma energietransitie 2020-2025 Energieneutraal provinciaal vastgoed voor 2035.
- II. Het goede voorbeeld geven als eigenaar van vastgoed.
- III. Het pand bewoonbaar en courant houden, voor eigen gebruik en voor onze huurders.

Subdoelstellingen:

- IV. Circulaire Samenleving
 - a) De provincie zet in op repareerbaarheid, losmaakbaarheid en materialenpaspoorten.
 - b) Losmaakbaarheid is de mate waarin objecten demonteerbaar zijn op alle schaalniveaus binnen gebouwen zodat het object de functie kan behouden en hoogwaardig hergebruik realiseerbaar is.
 - c) Minimaal 30% van de gebruikte materialen wordt hoogwaardig ingezet en 65% wordt hergebruikt.
- V. Klimaatadaptatie
 - a) Natuurlijke materialen aan verharde oppervlakte toevoegen om hittestress tegen te gaan.
- VI. Klimaatmitigatie

- a) In 2030 heeft de provincie Utrecht haar eigen uitstoot met 100% gereduceerd. De inkoop van (bouw)materialen en meubels zijn onderdeel van deze doelstelling.
- b) De overige uitstoot van de provincie Utrecht moet tegen 2030 met 75% zijn afgenomen. Hieronder valt de uitvoering van de verbouwing, vervoersbewegingen maar ook afvalstromen.

VII. Natuurinclusief

Bij verbouwingen wordt gebruik gemaakt van:

- a. Biobased materialen
- b. Methode natuurvriendelijke isoleren
- c. Provincies geven het goede voorbeeld: ze werken toe naar een natuurinclusieve inrichting van de provinciehuizen en de bijbehorende directe omgeving.

Brede welvaart indicatoren:

Verduurzaming en klimaatadaptatie dragen bij aan een duurzame werk – en leefomgeving. Het Huis voor de provincie is een plaats waar veel mensen samenkomen en waar veel ontwikkelingen in gang worden gezet. Hierbij vervult het een voorbeeldfunctie voor andere gebouwen en organisaties om een gerichte bijdrage aan de duurzaamheidsdoelen te leveren.

Kijk ook door de Sociale bril:

De verduurzaming en renovatie van het Huis voor de provincie draagt bij als publiekelijk ontmoetingsplek en heeft een functie als maatschappelijk vastgoed. Bij de herindeling en herinrichting van het openbare gebied wordt rekening gehouden met een inclusieve inrichting, dit geldt voor zowel de toegang tot het Huis voor de provincie, ruimtelijke invulling van de verdiepingen als materialisatie.

Ook is het hierdoor mogelijk om de provincie meer zichtbaar te maken voor haar inwoners. Dit kan bijvoorbeeld gaan om vertegenwoordiging van provinciale iconen, exposities van beleidsthema's of historie van de organisatie.

Participatie:

Bij de uitwerking van de motie omtrent de perceelontwikkeling is door de opdrachtnemer intensief contact geweest met bedrijven (stichting kantorenpark Rijsweerd, ASR) en partijen uit de omgeving (Gemeente Utrecht, Stichting Park Bloeyendaal) om een toekomstbeeld te schetsen van Rijsweerd.

Vanuit de ontwikkelingen voor Oekraïense ontheemden is veelvuldig contact met de gemeente Utrecht.

Financiële consequenties:

Investing

Binnen project Renovatie en Verduurzaming van het Huis voor de provincie is volgens de meest recente kostenberekeningen een totale investering gemoeid van ongeveer €101mio. De benodigde middelen voor de Renovatie en het groot onderhoud zijn verwerkt in de kadernota 2026. Voor de verduurzaming wordt een krediet gevraagd van €64mio, hierop wordt het krediet van het groot onderhoud in mindering gebracht. De totale kredietaanvraag in dit Statenvoorstel komt hierdoor uit op **€45mio**.

In kadernota/MIP 2026 ev		
Renovatie Huis voor de provincie: BG, 1 ^e , 2 ^e	€ 12 mio	Incl. herindeling functies
Renovatie Huis voor de provincie: werkverdiepingen	€ 19 mio	m.u.v. reeds gerenoveerde verdiepingen
Renovatie Huis voor de provincie: perceelontwikkeling	€ 6 mio	o.a. buitenruimte, pergola, fietsenkelder
Groot onderhoud	€ 19 mio	Conform specificatie in MIP
subtotaal	€ 56 mio	
Provinciale Staten december 2025		
Verduurzaming (incl. groot onderhoud)	€ 64 mio	
Correctie (groot onderhoud)	€ -19 mio	
Subtotaal	€ 45 mio	
Totaal Renovatie en Verduurzaming Huis voor de provincie	€101 mio	

Tabel 1: Overzicht investeringen Renovatie en Verduurzaming

Baten en lasten

Met de investering van ca. €101mio en een gemiddelde afschrijvingstermijn van ca. 25 jaar zijn de kapitaallasten per jaar geraamd op iets meer dan €4mio. Per saldo stijgen de kapitaallasten van het Huis voor de provincie met ca. €1,4mio per jaar vanaf het moment dat de investering geactiveerd wordt. Wij kiezen ervoor te activeren en te starten met afschrijven in het jaar volgend op de verwachte oplevering in 2031. Mochten onderdelen eerder opgeleverd worden dan zullen wij conform de componentbenadering handelen. Met de nu beschikbare informatie verwachten wij – behoudens ten aanzien van de energielasten – ongewijzigde exploitatielasten. Naarmate we dichterbij het definitief ontwerp en de uitvoering komen, wordt het inzicht hierin scherper. Wij monitoren de exploitatielast als projectrisico.

Naast de lasten kent het project ook potentiële baten, de belangrijkste financiële baten betreffen de reductie van energiekosten en de mogelijkheid meer verdiepingen te verhuren. Na de verduurzaming wordt een batenpost verwacht van circa €750k voor energie, het aanvullend verhuren van twee verdiepingen geeft circa €500K aan baten. Het totaal aan baten per jaar komt hierbij naar verwachting uit op €1,25mio.

Dekking

In de Kadernota 2026 – 2029 is in de MIP bedrijfsvoering de kosten voor het noodzakelijke onderhoud opgenomen. Voor de nieuwe projecten zal bij de Kadernota/MIP 2027 een besluit moeten worden genomen en (tijdelijke) dekking moeten worden gevonden. Bij het project renoveren en verduurzamen is het groot onderhoud en renoveren onderdeel geweest van de kadernota én begroting 2026-2029. Wat resteert is het gedeelte verduurzamen (€45mio) waarvoor aanvullend dekking gevonden moet worden.

Het effect van dit besluit heeft een meerjarig effect op onze begroting en zal derhalve worden meegenomen in het traject van het duurzaam financieel evenwicht.

We werken bij de provincie met totaal financiering en niet met projectfinanciering. Dat betekent dat we bij de besluitvorming wél de gevolgen voor de rente in beeld brengen maar dat dit geen onderdeel wordt van het krediet. In de begroting geven we aan wat het effect is voor de meerjarige rentelasten van de provincie.

Waardebepaling:

Bij het onderzoek naar de alternatieven is ook een waardebepaling uitgevoerd van het Huis voor de provincie. Hieruit is gebleken dat op dit moment de boekwaarde hoger is dan de getaxeerde waarde. Bij een verkoop zoals genoemd in een aantal alternatieven dient het waardeverschil afgeboekt te worden. Doordat het Huis voor de provincie maatschappelijk vastgoed betreft, is dit niet van toepassing bij de overige alternatieven. Bij een verkoop zoals bij een aantal alternatieven dient het waardeverschil (op dit moment €20 Mio) afgeboekt te worden.

Projectrisico's

Als onderdeel van de risicobeheersing is een second opinion uitgevoerd op het VO+ van de verduurzaming. Bij de externe beoordeling is een rapportage opgeleverd en een aanvullende mail. In de aanvullende mail zijn de laatste technische kaders verder onderbouwd vanuit de ingenieurs om de aannames in de rapportage te corrigeren (bijlagen 13 en 14).

De algemene bevindingen is dat binnen de projectscope een minimale afwijking is geconstateerd, dit gaat om een post van circa €120.000 voor de zonnewering.

In de adviesrapportage wordt ook gesproken over mogelijke aanvullende kosten die buiten de scope van de verduurzamingsopdracht liggen, het gaat hierbij om onderdelen op onderhoud die niet eerder gesignaleerd zijn en nu vanuit kostenefficiëntie uitgevoerd zouden moeten worden. Hierbij kan gedacht worden aan het vervangen van de datavoorziening en algehele brandmeldinstallatie. Naar verwachting gaat dit om een aanvullende investering van circa €4,0Mio, deze onderdelen worden toegevoegd aan de MIP/MOP voor de komende jaren.

In de volgende ontwerpfase worden de restrisico's uit de ontwerpen van de renovatie en verduurzaming toegevoegd, elk kwartaal worden de risico's geactualiseerd en besproken in de stuurgroep. Zodra een afwijking wordt geconstateerd op de door Provinciale Staten vastgestelde kaders (budget, tijd, kwaliteit) wordt dit voorgelegd met een advies vanuit de stuurgroep.

In de uitvoeringsfase worden de risico's opgenomen in het veiligheids-, gezondheids-, en milieuplan van de opdrachtnemer. Door het uitvoeren van risicosessie(s), het projectoverleg en toezichthouders wordt actief gewerkt aan het voorkomen en/of tijdig ingrijpen bij afwijkingen.

Om inzicht te geven van een aantal risico's is hieronder een overzicht van vijf grootste risico's in de komende projectfasen gegeven. De restrisico's worden geregistreerd in Naris. Restrisico's die niet gedekt kunnen worden door de post onvoorzien in het krediet doen een beroep op het weerstandvermogen.

Risico	maatregel
Geen (of hoge) inschrijvingen op de Europese aanbesteding voor de Renovatie en Verduurzaming door gestelde voorwaarden.	Vroegtijdig zorgen voor passende voorwaarden/eisen in de aanbestedingsstrategie en – leidraad. Second opinions worden uitgevoerd op de kostencalculaties en geven inzicht in de te verwachte uitgaven.
Een (aanzienlijke) kostenoverschrijding in de uitvoeringsfase ten opzichte van de in dit A-stuk/bijgevoegd Statenvoorstel opgenomen kostenraming.	In het ontwerpproces zijn meerdere second opinions uitgevoerd op de kostenramingen, hier zijn geen grote afwijkingen geconstateerd. Dit geeft een betere indicatie van de te verwachte kosten in de uitvoeringsfase.
Beïnvloeding van de businesscase door externe factoren zoals marktwerking, regelgeving, politiek, mede overheden e.d.	Alle op te stellen documenten verwijzen naar de huidige stand der techniek, gebaseerd op kaders vanuit huidige marktomstandigheden. Toekomstige wet- en regelgeving wordt opgenomen o.b.v. waarschijnlijkheid om efficiëntie en kwaliteit te borgen.
De verplaatsing van de slechtvalk is niet tijdig gereed.	Na besluit (december 2025) zo snel mogelijk contact opnemen met de juiste instanties om een onderzoek op te starten om de slechtvalk tijdelijk ter verplaatsen.
Het niet (tijdig) verkrijgen van de benodigde vergunningen voor uitvoering van de Renovatie en Verduurzaming.	Gedurende het ontwerpproces worden gesprekken gevoerd met het bevoegde gezag om de plannen voor te bespreken.

	Hierdoor wordt de kans kleiner dat plannen niet aansluiten bij de omgevingsvisie/ gebiedscommissie.
Uit de uitgevoerde second opinion is naar voren gekomen dat een aantal technische installaties buiten de scope in het kader van efficiënte inzet van middelen vervangen zouden moeten worden.	De geconstateerde afwijkingen vanuit efficiënte inzet van middelen opnemen in de MOP/MIP om tijdig dekking te realiseren.

Tabel 1: Overzicht van vijf prominente risico's en bijbehorende maatregelen

Subsidies:

Vanuit het Rijk wordt de subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) aangeboden, dit betreft ook overheidsgebouwen vanwege de maatschappelijke functie. De aanvraag dient voor start van de uitvoering van de werkzaamheden aangevraagd te worden, de maximale subsidie betreft maximaal €1,5mio. Bij ontvangst van de subsidie wordt deze achteraf verrekend met de aanvraag voor het uitvoeringskrediet voor de verduurzaming. In de volgende ontwerpfase wordt verder onderzoek gedaan naar subsidiemogelijkheden.

Geheimhouding:

De geheimhouding wordt opgelegd op de aangemerkte bijlagen in de bijlagenlijst 'Overzicht bijlagen Renovatie en Verduurzaming Huis voor de provincie' tot na de afronding van de Renovatie en Verduurzaming van het Huis voor de provincie, om het economisch of financieel belang te borgen. Openbaarmaking van de gegevens zou kunnen leiden tot benadeling van de provincie bij aanbestedingen en contractonderhandelingen, waardoor een reëel risico bestaat op hogere uitvoeringskosten of minder gunstige condities. Het economisch belang van de provincie weegt zwaarder dan het algemene belang van openbaarheid.

Vervolgprocedure/voortgang:

Na besluitvorming in Provinciale Staten kan begonnen worden met het afronden van het ontwerp voor de verduurzaming waarna de aanbesteding van de uitvoeringsfase zal starten. De huisvestingsprojecten worden aan het einde van het definitief ontwerp (DO) verwerkt tot één integrale uitvraag voor de aanbesteding, de criteria voor de aanbesteding worden in nauwe samenwerking van de projectteams opgesteld.

Na gunning van de opdracht zal naar verwachting de uitvoering starten in Q1 2027. De verbouwingsactiviteiten zullen tot en met 2030 duren. Het is een groot project met veel impact op de organisatie en de medewerkers en huurders in het pand. Tijdens de uitvoering zal er sprake zijn van overlast, de overlast wordt zoveel mogelijk beperkt door een gestructureerde uitvoering volgens het op te stellen draaiboek en communicatieprotocol. Op een later moment zullen wij u uitgebreid informeren over het draaiboek en communicatieprotocol.

Hieronder een kort overzicht van mijlpalen in de komende periode:

Onderwerp	Startdatum	Einddatum
Definitief ontwerp Renovatie en Verduurzaming	Q1 2026	Q2 2026
Europese aanbesteding	Q2 2026	Q4 2026
Uitvoering Renovatie en Verduurzaming	Q1 2027	Q4 2031

Tabel 2: Overzicht mijlpalen Renovatie en Verduurzaming

Het project is geclassificeerd als 'complexe investering' volgens de nota 'Investeren, Waarderen en Exploiteren'. Dit betekent dat de Staten proactief geïnformeerd worden middels rapportages over de voortgang en de bewaking van de gestelde kaders. Deze werkwijze ligt in lijn met de gemaakte afspraken in het eerder aangenomen Statenvoorstel van 05 februari 2025 en de nota 'Investeren, Waarderen en Exploiteren'.

De wijze rapporteren volgens de nota is conform besluit 12, onder d zoals hieronder aangegeven.

"De provincie Utrecht onderscheidt bij elk investeringsproject zes fasen:

- a. De Initiatiefase leidt tot een Principebesluit. Over studieprojecten in de initiatiefase wordt gerapporteerd bij het MIP. Het MIP wordt meegestuurd bij de Kadernota en de Begroting. PS besluit met een Principebesluit bij de Kadernota en Begroting of een project de definitiefase ingaat en of dit project de status 'complex investeringsproject' krijgt. In de jaarrekening wordt enkel de financiële stand per investering verantwoord.*
- b. De Definitiefase leidt tot een Projectuitwerkingsbesluit. PS stelt het projectuitwerkingsbesluit vast voor*
 - i. Grote (niet complexe) projecten bij het MIP, tezamen met een eventuele aanvraag voor een voorbereidingskrediet.*
 - ii. Complexe projecten middels een apart statenvoorstel, tezamen met het voorbereidingskrediet.*
- c. De Ontwerpfase leidt tot een voorlopig ontwerp (VO), waardoor PS een ontwerpbesluit kan nemen met het besluit tot verlenen van krediet. De kosten voor eventueel toekomstig onderhoud en beheer zijn geraamd en onderdeel van het te nemen besluit. PS stelt het Ontwerpbesluit en bijbehorend krediet vast voor*
 - i. Reguliere en grote (niet complexe) projecten bij het MIP*
 - ii. Complexe projecten middels een apart statenvoorstel.*
- d. Ten aanzien van de Voorbereidingsfase, Realisatiefase en Nazorgfase wordt PS geïnformeerd middels het MIP. Hierbij vindt geen formele besluitvorming plaats."*

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen

Besluit

Besluit op 17-12-2025 tot vaststelling van het Statenvoorstel Verduurzaming Huis voor de provincie | Aanvraag uitvoeringskrediet verduurzaming .

Provinciale Staten van Utrecht; In vergadering bijeen op 17-12-2025.

Op het voorstel van Gedeputeerde Staten van 04-11-2025
met nummer UTSP-843107311-1956,
van afdeling BIO, team FAC.

Overwegende dat:

- Door middel van de verstrekking van dit krediet uitvoering kan worden gegeven aan beleidsthema's van P4 Klimaat en energietransitie voor energieneutraal vastgoed.
- Wordt voldaan aan 'programmalijn 4: de Provincie als voorbeeld' uit het programmaplan Energietransitie 2020-2025 door het vastgoed energie neutraal te renoveren.
- Wordt bijgedragen aan 'programmalijn 4 de Provincie als voorbeeld' uit het programmaplan Energietransitie 2020-2025 voor een energie neutrale organisatie.
- Invulling wordt gegeven aan Motie 53 'Wie A zegt moet ook B zeggen' van PS
- De verduurzaming bijdraagt het reduceren van de uitstoot van broeikasgassen zoals beschreven in 'hoofdstuk 6. Duurzame energie' in het coalitieakkoord 2023-2027.
- Wordt bijgedragen aan de 'De Utrechtse Klimaataanpak | Naar Netto Nul' door het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed.
- Een aanzienlijke bijdrage wordt geleverd aan de circulaire samenleving door zelf het goede voorbeeld te geven onder hoofdstuk 10.2 'Overkoepelende thema's: wat gaan we doen?'
- De provinciale organisatie het eigen vastgoed klimaatbestendig maakt zoals aangegeven in Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie 2025-2028, actie 48.

Besluiten:

Besluit 1

Het VO+ van 'scenario 2' vast te stellen als basis voor de voorbereidings- en realisatiefase van de Verduurzaming en groot onderhoud van het Huis voor de provincie (*ontwerpbesluit*).

Besluit 2

Het benodigde financiële aanvullende krediet ter hoogte van €45 miljoen ter beschikking te stellen (*kredietaanvraag*).

Besluit 3

In te stemmen met het VO voor de Renovatie als basis voor de voorbereidings- en realisatiefase (*procesbesluit*)

Besluit 4

De reeds bij de Begroting 2026-2029 gereserveerde financiële middelen in het MIP/MOP vrij te geven voor de Verduurzaming & Renovatie van het Huis voor de provincie (*procesbesluit*)

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Griffier,
mr. C.A. Peters