



Statenvoorstel

Aan Provinciale Staten

Onderwerp	Renovatie en verduurzaming Huis voor de Provincie Ontwerpkrediet
Datum	10-12-2024
Documentnummer	UTSP-651597436-12362
Van	Jeffrey Buddenberg
Telefoonnummer	+31639324127
E-mailadres	jeffrey.buddenberg@provincie-utrecht.nl
Domein/opgave	BIO
Team	FAC
Portefeuillehouder	Bakker
Bijlagen	1. Vastgoedstrategie deel 2 2. Managementrapportage 1.0 3. Infographic_Huis voor de Provincie_Scenario 2 fase 1 4. Infographic_Huis voor de Provincie_Scenario 2 fase 2 5. Presentatie Renovatie en Verduurzaming Huis voor de Provincie

Gevraagd besluit:

De Provinciale Staten besluiten:

- 1) Het project "verduurzaming Huis voor de Provincie" aan te merken als "complexe investering" volgens de nota Investeren, Waarderen en Exploiteren;
- 2) Het voorkeursscenario 'scenario 2' verder uit te werken tot een voorlopig ontwerp;
- 3) Het bestaande beschikbaar gestelde krediet voor de Verduurzaming van het Huis voor de Provincie in te zetten voor de ontwerpfase.

Inleiding:

Op 20 maart 2024 bent u via een statenbrief ([UTSP-651597436-7010](#)) geïnformeerd over de voortgang van de verduurzaming van het provinciale vastgoed en de organisatie. In de Statenvoorstel is aangegeven dat een ingenieursbureau gaat starten met de uitwerking van een integraal plan voor de verduurzaming van het Huis voor de Provincie.

De samenwerking met het ingenieursbureau heeft geleid tot een voorkeursscenario wat beschreven staat in de managementrapportage 1.0 met een visuele weergave in de infographics in de bijlage. Een doorkijk van het onderzoeksproces en de raakvlakken met de verduurzaming zijn samengevat in dit Statenvoorstel.

Bij de uitwerking van de scenario's in de onderzoeksfase is geconstateerd dat het project voldoet aan de kenmerken van een "complexe investering". Om in lijn met de nota Investeren, Waarderen en Exploiteren te blijven werken is het noodzakelijk het project van "reguliere investering" om te zetten naar een "complexe investering".

In de onderzoeksfase van het ontwerp is het alleen mogelijk een grove raming op te stellen waaruit een ordegrrootte van investering gehaald kan worden. Om een volwaardige businesscase op te kunnen stellen, is het nodig om meer inzicht te krijgen in details van het ontwerp, hierdoor is het mogelijk de afwijkingsmarge (risico-opslag) te verkleinen van 30% naar 20%.

Voor de inzet van de bestaande middelen om tot een ontwerp te komen is, in lijn met de nota Investeren, Waarderen en Exploiteren, een besluit nodig vanuit Provinciale Staten.

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](#) (zie bijlage) 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 de [jaarstukken 2023](#) (onder '10. Overzicht Overhead') is vermeld dat van het bestaande verstrekte krediet inclusief indexering nog circa 7,5M€ resteert, inmiddels is van dit bedrag nog circa 6,2M€ beschikbaar voor de verduurzamingsopgave voor het Huis voor de Provincie. Met de uitgave van circa 1,3M€ is de bestaande LED-verplichting vervangen en is de onderzoeksfase voor het integrale plan voor de verduurzaming van het Huis voor de Provincie uitgevoerd.

In januari 2024 is de ontwerpopdracht gegund aan ingenieursbureau Deerns in samenwerking met INBO. Deerns is de ontwerper van de oorspronkelijke technische installatie van de oorspronkelijke bouw, 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.

In dit Statenvoorstel wordt ingegaan op de toezeggingen uit de eerdere Statenbrief van maart 2024 ([UTSP-651597436-7010](#)) en [Motie 53: 'Wie A zegt moet ook B zeggen'](#).

Verduurzamingsscenario's:

Het huis voor de provincie is een complex bouwwerk door de smalle hoge toren, ongunstige oriëntatie ten aanzien van de zon en minimale ruimte op het perceel. De ingrepen die noodzakelijk zijn worden hierdoor kostbaarder en de alternatieven zijn beperkt.

Bij de uitwerking van de verduurzamingsmaatregelen is gekeken naar de energie neutrale doelstelling en raakvlakken met andere beleidsvelden zoals bijvoorbeeld: Circulair, Netcongestie en Klimaatadaptatie. Vanuit de doelstelling en randvoorwaarden zijn drie technische scenario's opgesteld: scenario 1, scenario 2 en scenario 3. Om een goede doorkijk te geven van het doorlopen ontwikkelproces is een samenvatting opgesteld in bijlage 'Presentatie Verduurzaming Huis voor de Provincie' deze wordt 8 januari 2025 toegelicht in een informatiesessie.

In scenario 1 is gekeken naar de mogelijkheden met de bestaande installaties zonder grote aanpassingen aan het Huis voor de Provincie. Hierbij kan gedacht worden aan optimalisaties van bestaande klimaatsystemen en een slimme inregeling van het energiesysteem met zonnepanelen. Het resultaat van deze aanpassingen is een verbetering van het huidige energielabel. Het is echter niet mogelijk om energieneutraal te worden met deze beperkte aanpassingen.

Bij scenario 2 is de voorkeursvariant omdat hiermee wordt voldaan aan de organisatiedoelstellingen, efficiënt om te gaan met maatschappelijke middelen en om de continuïteit van de bedrijfsvoering te waarborgen. Bij dit scenario is gekeken naar hergebruik en uitbreiding van bestaande systemen, bouwkundige ingrepen om de isolatiewaarde te verbeteren en de opwekking van groene energie. Een gedetailleerde onderbouwing van het technische scenario is terug te vinden in bijlage 'Managementrapportage 1.0' en bijlage 'infographics scenario 2'.

Door te kijken naar wat maximaal haalbaar is met het Huis voor de Provincie is scenario 3 ontstaan. In dit scenario wordt het volledige pand gestript tot aan de betonnen constructie om vervolgens geheel opnieuw opgebouwd te worden. Hierdoor is het mogelijk om het gebouw klimaatpositief te renoveren maar gezien de benodigde investeringen, tegenstrijdigheden aan doelstellingen vanuit bijvoorbeeld hergebruik en het tijdelijk uithuizen is dit scenario als niet haalbaar aangemerkt.

Gerelateerde Projecten:

De verduurzaming is een onderdeel van de huisvestingsstrategie, binnen deze strategie hebben de projecten 'Perceelontwikkeling' en 'Renovatie' grote raakvlakken met de verduurzaming. Om een beeld te geven van de raakvlakken is per project een korte beschrijving gegeven achteraan in het Statenvoorstel, een samenvatting van de processen is terug te vinden in de presentatie 'Presentatie Verduurzaming Huis voor de Provincie' in de bijlage.

Huurders en noodopvang Oekraïners:

Met de huurders zijn gesprekken gevoerd over de mogelijke verduurzaming van het Huis voor de Provincie. Alle partijen hebben ondertekend dat ze meewerken aan interne verhuizingen in het pand indien dit nodig is. In de ontwerpfase wordt een eerste versie van het schuifplan opgesteld, voor de uitvoering van de werkzaamheden zal dit schuifplan worden geactualiseerd en zullen de huurders worden geïnformeerd.

Het Huis voor de Provincie heeft een bestemming als kantoor met een bijeenkomstfunctie, hier zijn alle (wettelijke) eisen van de installaties en het gebouw op afgestemd. In het verduurzaamde Huis voor de Provincie wordt de oorspronkelijk verkregen bestemming gehanteerd als uitgangspunt waardoor geen ruimte voor bewoning mogelijk is.

De Staten zijn eerder geïnformeerd dat de verantwoordelijkheid voor de huisvesting van deze groep bij de Gemeente Utrecht ligt. Vanuit de Provincie, als medeoverheid, denken en zoeken wij actief mee naar oplossingen en een soepele overgangperiode. Wij houden de Provinciale Staten hierover geïnformeerd.

Juridische en andere relevante kaders:

Door het project aan te merken als 'complexe investering' wordt er meer gerapporteerd over de voortgang van het project middels een voortgangsrapportage. Ook zal in het project expliciet worden opgenomen in P&C-producten waardoor het beter mogelijk is de financiële voortgang te monitoren.

Buiten de standaard wettelijke kaders zijn hier geen specifieke wet- en of regelgeving van toepassing.

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
 - a. Energieneutraal provinciaal vastgoed voor 2035

Subdoelstellingen:

- II) Circulaire Samenleving
 - a. De provincie zet in op repareerbaarheid, losmaakbaarheid en materialenpaspoorten. 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.
 - b. Minimaal 30% van de gebruikte materialen wordt hoogwaardig ingezet en 65% wordt hergebruikt.
- III) Klimaatadaptatie
 - a. Verharden oppervlakten vervangen voor natuurlijke materialen om hittestress tegen te gaan
- IV) 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.
- V) Natuurinclusief
 - a. Bij verbouwingen wordt gebruik gemaakt van:
 - i. Biobased materialen
 - ii. Methode natuurvriendelijke isoleren
 - iii. Provincies geven het goede voorbeeld: ze werken toe naar een natuurinclusieve inrichting van de provinciehuizen en de bijbehorende directe omgeving.

Participatie:

De ontwikkeling van de technische concepten en gebiedsvisie is uitgewerkt door Deerns, INBO en COUP. Binnen de provinciale organisatie zijn drie werksessies gehouden om beleidsthema's op te nemen in de ontwerpconcepten, de uitkomsten zijn waar mogelijk meegenomen of zijn onderdeel van de ontwerpfase.

Bij de werksessies zijn de volgende thema's / beleidsteams betrokken geweest en zullen dit blijven:

- Klimaat Centraal
- Energietransitie
- Circulair Bouwen
- Natuur Inclusief
- Klimaatadaptatie
- Biodiversiteit

Financiële consequenties:

Het verder uitwerken van een scenario tot een voorlopig ontwerp heeft geen directe consequenties voor financiën en leidt derhalve niet tot het aanpassen van de begroting. Het reeds verstrekte krediet is niet voldoende voor de toekomstige uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen, hiervoor is wel een aanvullende investeringsaanvraag noodzakelijk wat financiële consequenties met zich meebrengt.

Het verduurzamen van het Huis voor de Provincie en de gerelateerde projecten worden uitgevoerd volgens de in 2022 vastgestelde nota 'Investeren, Waarderen en Exploiteren'. In de nota staan factoren genoemd waardoor een project als 'complexe investering' kan worden aangemerkt, het project voldoet aan de volgende 3 van deze factoren:

- Grote impact op de provinciale bedrijfsvoering;
- Grote politieke en bestuurlijke gevoeligheid;
- Organisatorisch complex besturings- en uitvoeringsproces.

Voor de verduurzaming van het Huis voor de Provincie is naar verwachting **64M€** nodig, exclusief de kosten voor de huisvesting. Voor de renovatie en het onderhoud van het gebouw en de buitenruimte is een verwachte investering nodig van **37M€¹** wat de totale investering voor de renovatie en verduurzaming brengt op **101M€**. Dit bedrag houdt rekening met zowel raakvlakken van de projecten als een risicoreservering van 30% om financiële onzekerheden in de ontwerpfase op te vangen.

Onderwerp	Benodigd krediet
Renovatie Huis voor de Provincie	€ 31.000.000,-
Verduurzaming Huis voor de Provincie	€ 64.000.000,-
Uitbreiding scope huisvesting	€ 6.000.000,-
Totaal	€ 101.000.000,-

Tabel 1: Uitsplitsing benodigde investering voor Renovatie, verduurzaming en Uitbreiding scope huisvesting

De kosten voor de renovatie en uitbreiding scope huisvesting worden verwerkt in het meerjaren investeringsplan (MIP). Ook heeft de verduurzaming een raakvlak met het onderhoud van het Huis voor de Provincie, de financiële overlap wordt in de ontwerpfase verder uitgewerkt en verrekend met het aan te vragen onderhoudskrediet in de meerjaren onderhoudsplanning (MOP). De MIP en MOP zijn onderdeel van de kadernota 2026. De financiële aanvragen voor de renovatie, uitbreiding scope huisvesting en het onderhoud worden gedaan omdat ondanks de verduurzaming deze investeringen noodzakelijk zijn om het Huis voor de Provincie aan de huidige eisen van de werkomgeving te laten voldoen. Het benodigd krediet voor de verduurzaming zal via een separaat Statenvoorstel aangevraagd worden.

Naar verwachting moet er geld geleend worden om de investeringskosten te kunnen dekken. De extra lasten voortkomend uit het aangaan van een lening worden onderdeel van de businesscase in de ontwerpfase. In deze businesscase wordt ook ingegaan op de verschillende rollen die de provincie heeft als het gaat om het provinciehuis: die van eigenaar en die van gebruiker.

Om te kunnen starten aan het ontwerp wordt middels een voorstel aan de Staten gevraagd om het eerder reeds beschikbaar gestelde krediet voor de verduurzaming in te zetten ter dekking van de kosten om tot een voorlopige ontwerp te komen. Dit past in lijn met de nota 'Investeren, Waarderen en Exploiteren'.

Bij de oplevering van het ontwerp wordt via een separaat Statenvoorstel de besluitvorming voorgelegd om het uitvoeringskrediet te verlenen, naar verwachting wordt dit statenvoorstel ingediend in Q3 2025.

Subsidies

Voor eventuele subsidies is nog geen volledig onderzoek gedaan. In eerste verkenning is de subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) naar voren gekomen. Het is mogelijk om tot 1,5M€ aan te vragen binnen de DUMAVA-regeling als wordt voldaan aan de vereisten.

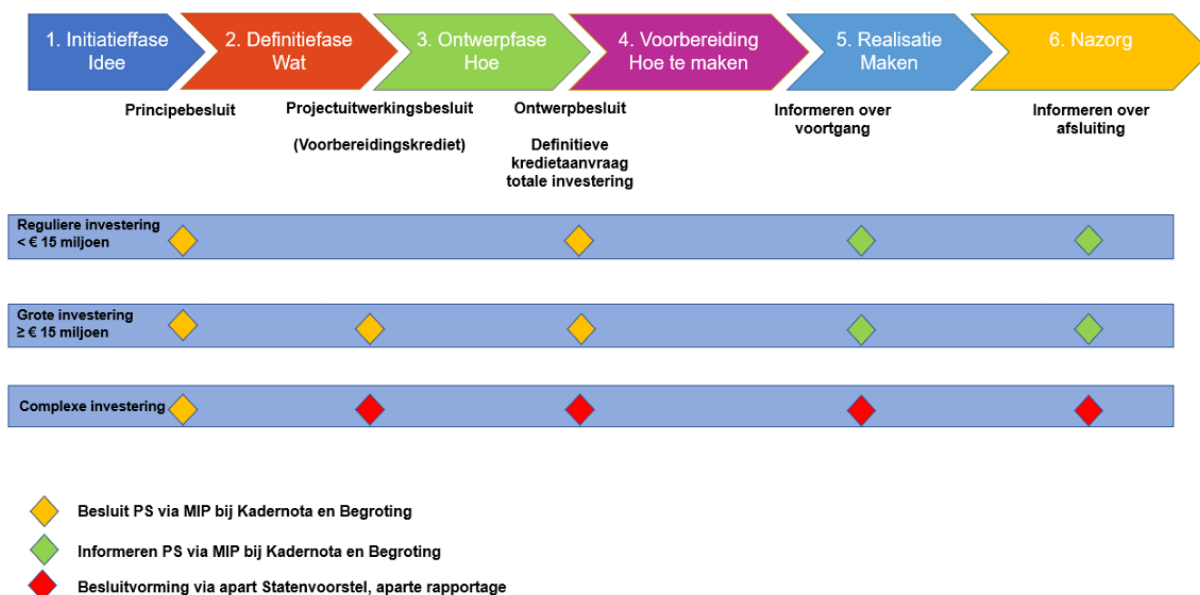
De invloed van subsidies op de businesscase kan pas verwerkt worden zodra het VO opgesteld is. In het ontwerptraject wordt verder onderzoek gedaan naar de invloed van subsidies op de businesscase.

¹ De 37M€ is gebaseerd op de post voor 'renovatie en onderhoud' en 'Buiten scope Huisvesting'. Het bedrag ter hoogte van 6M€ vanuit 'Buiten scope Huisvesting' is gebaseerd op de verwachte kosten voor het aanpassen van de toegang tot het gebouw, kelder en parkeerdek.

Governance

Het verduurzamen van het Huis voor de Provincie en de gerelateerde projecten worden procesmatig uitgevoerd volgens de in 2022 vastgestelde nota 'Investeren, Waarderen en exploiteren'. Hierin staan de processen beschreven afhankelijk van de omvang van de beoogde investering.

De verduurzaming is oorspronkelijk gestart als 'reguliere investering' waarbij de voortgang gerapporteerd wordt in de MIP, Kadernota en begroting. Inmiddels is gebleken door het uitwerken van de technische concepten dat het een 'complexe investering' betreft, hierdoor wordt het inzetten van voorbereidingskrediet (project uitwerkingsbesluit) en de begroting van het definitieve ontwerp voor de verduurzaming ter besluitvorming bij de Staten voorgelegd (ontwerpbesluit) in een Statenvoorstel.



Figuur 1: Projectfases en besluitvorming volgens nota Investeren, Waarderen en Exploiteren 2022

Om meer sturing te geven op het proces en Provinciale Staten actief te betrekken bij het project zijn een aantal acties opgenomen in het ontwerpproces:

- Op 8 januari 2025 wordt een informatiesessie georganiseerd om een mondelinge toelichting te geven op de Statenvoorstel en het te doorlopen traject. Na de inhoudelijke behandeling is er aansluitend de mogelijkheid om extra vragen te stellen bij een tafeltjessessie.
- Voor de kostencalculatie van de verduurzaming zal hierbij een onafhankelijke second-opinion aangeleverd worden om het financiële restrisico beheersbaar te houden.
- Bij de uitwerking van het ontwerp in het ontwerptraject vragen we aan de leden van de Provinciale Staten² (maximaal 3) deel te nemen aan een klankbordgroep om mee te kunnen denken in de besluitvormingsprocessen.
- Door het aanmerken van het project als 'complexe investering' worden de Staten via de P&C-producten op de hoogte gehouden.

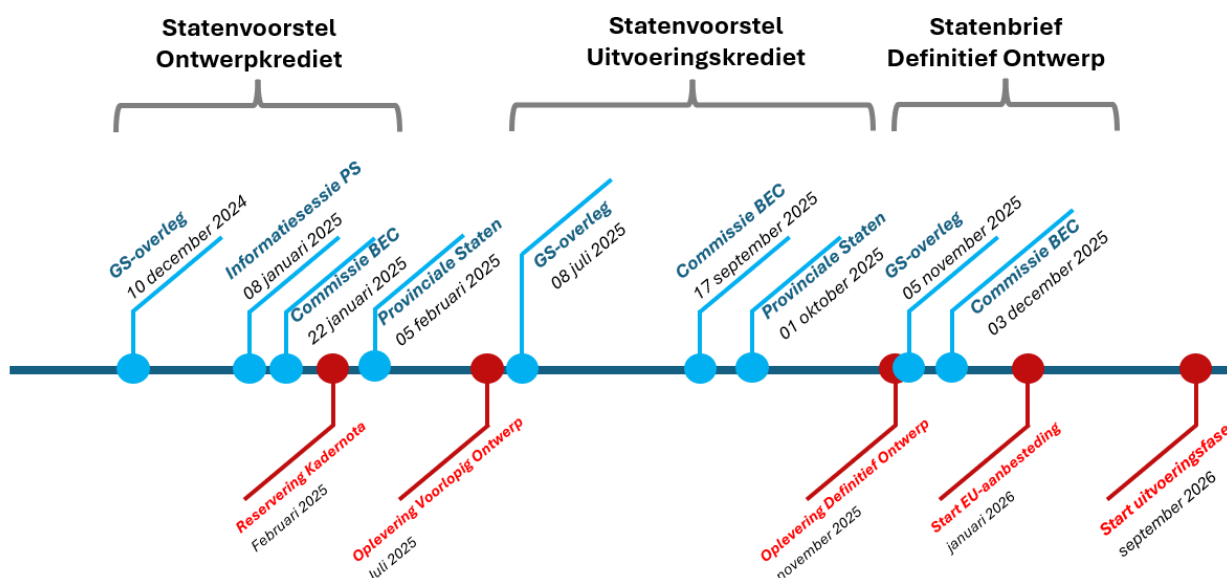
² Bij voorkeur hebben de klankbordleden vanuit de Provinciale Staten affiniteit/interesse met Huisvesting, verduurzaming en complexe projecten.

Vervolg:

Na de vaststellen van het Statenvoorstel 'Ontwerpkrediet Verduurzaming Huis voor de Provincie' door Provinciale Staten wordt gestart met het uitwerken van het voorkeursscenario 'scenario 2' tot een voorlopig ontwerp. Gedurende het ontwerptraject is het mogelijk de benodigde financiële middelen verder uit te werken en de raakvlakken te borgen. Als resultaat wordt een voorlopig ontwerp opgeleverd met de bijbehorende documenten om een aanbesteding te kunnen starten voor de uitvoering van de werkzaamheden. Hierbij wordt tevens een begroting opgeleverd met een risicomarge van circa 20%. Deze documenten zijn de basis voor het op te stellen Statenvoorstel 'Uitvoeringskrediet', naar verwachting wordt deze in Q3 2025 ter besluitvorming ingediend.

Voor de renovatie van de begane grond en 1e verdieping wordt in de volgende stap gewerkt aan het schetsontwerp en de benodigde documenten om een aanbesteding te kunnen starten voor een voorlopig en definitief ontwerp. Bij het uitwerken van het schetsontwerp worden kaders opgesteld die als basis dienen voor de overige ontwerpfasen.

In het nu ingediende Statenvoorstel wordt gevraagd om het bestaande krediet voor de verduurzaming in te zetten voor het uitwerken van het ontwerp, dit is in lijn met de nota 'Investeren, Waarderen en Exploiteren'.



Figuur 2: Tijdlijn bestuurlijke besluitvorming | Verduurzaming Huis voor de Provincie (indicatief)

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

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

Ontwerpbesluit

Besluit op 05-02-2025 tot vaststelling van Ontwerpkrediet | Verduurzaming Huis voor de Provincie.

Provinciale Staten van Utrecht; In vergadering bijeen op 05-02-2025.

Op het voorstel van Gedeputeerde Staten van 10-12-2024
met nummer UTSP-651597436-12362,

van afdeling BDV, team FAC.

Overwegende dat:

- Het aanmerken van de verduurzaming als een “complexe investering” in lijn ligt met de nota Investeren, Waarderen en Exploiteren.
- Het gepresenteerde voorkeursscenario ‘scenario 2’ voldoet aan de gestelde doelstellingen van het programmaplan Energietransitie 2020-2025.
- Het bestaande beschikbaar gestelde krediet noodzakelijk is voor het uitwerken van het ontwerp om een volwaardige businesscase op te kunnen stellen.

Besluit:

Besluit 1

Het project “verduurzaming Huis voor de Provincie” aan te merken als “complexe investering” volgens de nota Investeren, Waarderen en Exploiteren.

Besluit 2

Het voorkeursscenario ‘scenario 2’ verder uit te werken tot een voorlopig ontwerp

Besluit 3

Het bestaande beschikbaar gestelde krediet voor de Verduurzaming van het Huis voor de Provincie in te zetten voor de ontwerpfase.

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Griffier,
mr. C.A. Peters

Bijlage: Gerelateerde Projecten

Huisvesting:

Als provincie wil men meer open en transparant zijn, beter met externe partijen kunnen samenwerken en hiervoor de benodigde faciliteiten bieden. De huidige inrichting en afwerking is gedateerd en voldoet niet meer aan de gestelde eisen vanuit hybride werken.

Om de wensen en eisen in beeld te brengen gaan we gesprekken voeren met alle stakeholders, waaronder de Provinciale Staten en Griffie, die gebruik maken van de laagbouw en 17^e verdieping. De uitkomsten worden vervolgens omgezet in schetsontwerpen van de begane grond, 1e en mogelijk 2e verdieping.

De verbouwingen van de werkverdiepingen zijn al begonnen, meest recent zijn de 15^e, 17^e en 18^e verdieping uitgevoerd. De doelstelling van het vernieuwen van de werkverdiepingen is om deze weer in lijn te brengen met het hybride werken en de faciliteiten die hierbij nodig zijn.

Doordat de indeling van zowel de begane grond als de werkverdiepingen gewijzigd gaat worden is noodzakelijk de technische installaties hierop aan te passen. In de uitwerking is de inrichting van de plattegronden leidend ten aanzien van de wijzigingen van de verduurzaming.

Perceelontwikkeling:

Vanuit Stichting Kantorenpark Rijnsweerd (SKR) zijn plannen opgesteld om het gebied te moderniseren en beter te activeren als verlengstuk van de stad. Onderdeel van dit proces is het benaderen van de eigenaren van de kantoorpanden in Rijnsweerd en het oriënteren van mogelijkheden op de eigen percelen. Vanuit de provincie is een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke invulling van het perceel, hierbij is de mogelijkheid verkend om bijvoorbeeld woningbouw te realiseren.

Door de complexiteit en afwegingen die gemaakt moeten worden in de projecten Verduurzaming en Renovatie en de beschikbare personele capaciteit is besloten de perceelontwikkeling ondergeschikt te maken aan de andere projecten. De ruimtelijke raakvlakken en conceptuele invulling van het perceel zijn wel opgenomen in de managementrapportage. Het is mogelijk op een later moment de perceelontwikkeling verder uit te werken zonder implicaties voor de verduurzaming.