



Memorandum

Commissie BEC 22 januari 2025

Onderwerp	Toezeggingen n.a.v. de commissie BEC "Statenvoorstel Renovatie en verduurzaming Huis voor de Provincie Ontwerpkrediet"
Datum	29-01-2025
Van	Gedeputeerde Bakker
Aan	Commissie BEC
Telefoonnummer	+31639324127
Team	FAC

Geachte leden van de Commissie BEC,

Samenvatting

Op 22 januari 2025 is het Statenvoorstel '[Renovatie en verduurzaming Huis voor de Provincie | Ontwerpkrediet](#)' besproken in de commissie. Als onderdeel van de behandeling in de commissie zijn [technische vragen](#) beantwoord waarbij een aantal onderwerpen aanvullend zijn toegelicht in de commissie BEC.

Bij de toelichting op 22 januari 2025 is een aantal toezeggingen gedaan naar aanleiding van wensen uit de commissie. Om te zorgen dat alle toezeggingen worden meegenomen in de volgende stap van het ontwerptraject hebben wij de toezeggingen voor u inzichtelijk gemaakt en waar mogelijk gekoppeld in de bestaande opdracht.

Opdracht ingenieursbureau

Om de gedane toezeggingen te kunnen koppelen aan de bestaande opdracht van het ingenieursbureau is een overzicht gemaakt van de onderdelen die verder uitgewerkt worden in de VO+ fase. Het overzicht is op hoofdlijnen opgesteld waar meerdere documenten onder zullen vallen.

Hoofdbestanddelen VO+

1. Algemeen tekenwerk VO+
2. Veiligheid, Gezondheid en Milieu dossier opstellen
3. Marktconsultatie voor technische uitwerking
4. Toepassingsmogelijkheden Bio-based materialen en hergebruik
5. Kostenraming herzien (risicomarge +/- 20%)
6. Controle bouwprestaties na ontwerp

Het uitwerken van het VO+ geeft meer inzicht in de risico's waardoor de risicomarge van de kostenraming bijgesteld kan worden naar +/- 20%. Ook wordt de kwaliteit en uitvoerbaarheid gecontroleerd zodat afwijkingen vroegtijdig opgelost worden. Over de uitwerking van het VO+ wordt een second opinion gevraagd.

Uitwerking businesscase

Een deel van de renovatie en verduurzaming wordt verder uitgewerkt door de provincie, hierbij is de businesscase het grootste onderwerp. In het vooronderzoek is een grove inschatting gemaakt van de impact van de renovatie en verduurzaming, bij de uitwerking van het VO+ wordt dieper ingegaan op de volgende onderwerpen:

- Kapitaallasten
- Rentelasten
- Indexaties (ook opbrengsten)
- Terugverdientijd
- Afschrijvingstermijnen
- Waardestijging Huis voor de Provincie (balanswaarde)
- Subsidiemogelijkheden

Voor de uitwerking van de businesscase wordt externe expertise ingezet, de werving van de benodigde expertise zal starten bij een positieve besluitvorming op 5 februari 2025. De beschikbaarheid van de expertise zal van invloed zijn op de haalbaarheid van de planning. Wanneer deze hierdoor bijstelling behoeft, zullen wij PS hierover informeren.

Toezeggingen aan de Provinciale Staten

Bij de bespreking op 22 januari 2025 zijn door het college meerdere toezeggingen gedaan aan de Staten. Een deel van de toezeggingen is al onderdeel van de opdracht van het ingenieursbureau of uitwerking van de businesscase.

Per toezegging is aangegeven of deze binnen de bestaande opdrachten valt en of deze bij de oplevering van het VO+ in Q3 2025 aangeleverd kan worden. Mocht er een afwijking zijn ten aanzien van de oplevering dan wordt u hier tijdig over geïnformeerd.

1.	Herzien van de kosten voor de verduurzaming in scenario 2, bezuinigen zonder aanpassing van de doelstelling Is onderdeel van de bestaande opdracht van het ingenieursbureau (punt 5.) Wordt aangeleverd bij het Statenvoorstel in Q3 2025
2.	Opstellen en uitbreiden van de bestaande businesscase (zie bovenaan deze bladzijde memo) Is nog geen onderdeel van bestaande opdrachten Wordt aangeleverd bij het Statenvoorstel in Q3 2025
3.	Het in kaart brengen van het toekomstig ruimtegebruik van de provincie in het Huis voor de Provincie. Is nog geen onderdeel van bestaande opdrachten Een inschatting hiervan wordt aangeleverd bij het Statenvoorstel in Q3 2025
4.	Het uitwerken van de vastgoed gerelateerde vragen: - Een kwantitatieve (financiële) en kwalitatieve inschatting voor het verhuizen van de provincie naar een locatie in de binnenstad, buiten stedelijk- en landelijk gebied. - Inschatting van de mogelijkheden en kosten om nieuwbouw te plegen langs de hierboven genoemde opties. - De sale-and-leaseback constructie, ook in relatie tot de organisatiedoelstellingen - De waardestijging/-vermindering van het pand bij wel of niet verduurzamen (zie ook businesscase) - Het in kaart brengen van risico's bij de rol als verhuurder en trends in de kantorenmarkt.

	Is nog geen onderdeel van de bestaande opdrachten Indien de uitwerking van dit onderdeel langer gaat duren, ontvangt u het Statenvoorstel in Q4 2025. Bij een eventuele vertraging wordt u hier tijdig over geïnformeerd.
5.	Onderzoeken welke subsidieregelingen van toepassing zijn bij het verduurzamen van het Huis voor de provincie.
	Is onderdeel van de interne opdracht (businesscase) Wordt aangeleverd bij het Statenvoorstel in Q3 2025.
6.	Uitvoering van second-opinions van het ontwerp door onafhankelijk calculatiebureau
	Is onderdeel van de interne opdracht bij VO+ en DO Wordt aangeleverd bij het Statenvoorstel in Q3 2025.

Voor de opdrachten die buiten de scope vallen, worden in de VO+ fase aanvullende kosten gemaakt. Deze kosten komen ten laste van het vrij te geven budget voor de renovatie en verduurzaming van het Huis voor de Provincie.

Perceelontwikkeling

Ten aanzien van de perceelontwikkeling zijn vragen gesteld over een mogelijk vervolg van het project en op welk termijn de volgende stap in de ontwikkeling kan plaatsvinden. Hierop is aangegeven dat de perceelontwikkeling een meerjarig traject zal zijn wat aanvullende tijdsinvestering, capaciteit en kosten aan de zijde van de provincie met zich mee zal brengen. Om u mee te nemen in dit proces is hieronder een grove tijdlijn uitgezet van de huidige planning.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Gesprekken met Gemeente Utrecht								
Opstellen kaders perceelontwikkeling								
Omgevingswetwijzigingen								
Voorwaarden percelen opstellen								
Uitgifte percelen								
Ontwikkeling op percelen								

De perceelontwikkeling wordt als zelfstandig project aangemerkt. De complexiteit van de renovatie en verduurzaming is zeer groot, het toevoegen van perceelontwikkeling in hetzelfde project zorgt voor complicaties in de planning en uitvoerbaarheid. Vanzelfsprekend zijn en worden de raakvlakken tussen beide projecten in beeld gebracht en gehouden.

Bij het uitwerken van de perceelontwikkeling in een zelfstandig traject zou het mogelijk zijn om in 2025 te starten met gesprekken met stakeholders zoals Gemeente Utrecht en Stichting Kantorenpark Rijnsweerd (SKR), mits deze partijen hier ook voor openstaan. Dit maakt het mogelijk om het bestaande concept voor de perceelontwikkeling allereerst nader te toetsen op haalbaarheid en randvoorwaarden en criteria scherper inzichtelijk te maken.

Wij zullen u ten tijde van het Statenvoorstel in Q3 2025 ook een kort overzicht bieden van de ontwikkelingen aangaande de perceelontwikkeling.

Betrokkenheid PS

Door het project 'Renovatie en verduurzaming Huis voor de Provincie' conform het voorliggende Statenvoorstel aan te merken als 'complexe investering' worden de Staten met regelmaat geïnformeerd middels een voortgangsrapportage, waarin de belangrijkste projectindicatoren worden benoemd.

Graag doen wij aan u het voorstel om voorafgaand aan het statenvoorstel in Q3 2025 een fysieke informatiesessie te houden van ongeveer 2 uur. In deze sessie is het mogelijk om technische vragen te stellen over het ontwerp, alle aangeleverde stukken en de gemaakte toezeggingen.

Antwoorden aanvullende technische vragen

SGP	Wat zijn de kosten voor het uitvoeren van de VO+?	De kosten voor het uitvoeren van de VO+-fase zijn ingeschat op €480.000, dit is onderdeel van het bestaande contract met het ingenieursbureau.
BBB	Graag ontvangt de BBB-fractie nog een antwoord op de vraag wat de geraamde kosten zijn van de herinrichting van een aantal verdiepingen vanwege nieuwe werkprocessen en hybride werken? We hebben hier n.a.v. eerder gestelde vragen- en ook gister tijdens het commissiedebat- nog geen antwoord op verkregen.	Het uitsplitsen van de kosten voor renovatie kost meer tijd en is ook onderdeel van de uitwerking VO+ en de op te stellen businesscase i.v.m. het bepalen van de afschrijvingstermijnen. In de huidige berekeningen zijn de renovatie en verduurzaming met elkaar verbonden. De renovatie van het gehele Huis voor de Provincie is geraamd op 31M. Deze middelen zijn bedoeld voor de herinrichting, herindeling en ondersteunende middelen (infrastructuur en technologie). U krijgt deze informatie bij het Statenvoorstel in Q3.
	Klopt het dat ook al tussen 2009 en 2012 er een herinrichting van het huidige pand is geweest ten behoeve van het flexibel en hybride werken; zo ja, kan het collega expliciteren welke elementen in de inrichting de nieuwe werkprocessen in de weg zitten?	Dit betreft de verhuizing naar het Huis voor de Provincie. Bij de verhuizing is rekening gehouden met de werkprocessen van destijds. In de periode 2012 was er sprake van een kantoortuin met vaste plekken en vergaderruimtes met weinig technologische integratie. De hedendaagse werkwijze maakt gebruik van samenwerkingsruimten, flexibiliteit van de werkplek, concentratieplekken en een dynamische indeling. Deze aanpassingen hebben grote invloed op de technologie en indeling van de werkverdiepingen.