

# MEMO

<b>Aan</b>	Algemene Commissie voor Wonen en Rijksdienst
<b>Betreft</b>	Visie op de renovatie van het Binnenhofcomplex
<b>Datum</b>	20 november 2015
<b>Van</b>	Hans de Jonge/Brink Groep

## 01 UW VRAAG

Het Binnenhof, het centrum van de Nederlandse politiek en een van de bekendste monumenten van Nederland, is toe aan groot onderhoud en renovatie. In 2010 is een Intentieovereenkomst getekend door de bewoners van het Binnenhof, het ministerie van BZK en de toenmalige Rijksgebouwendienst. Sindsdien zijn diverse varianten onderzocht en zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd met als resultaat de keuze voor een volledige en integrale renovatie van het Binnenhofcomplex met een uitvoeringsduur van circa 5,5 jaar en daarmee samenhangend een investering van maximaal € 475 miljoen (prijspeil 2015). Naar aanleiding van deze keuze zijn Kamervragen gesteld en heeft de Algemene Commissie voor Wonen en Rijksdienst besloten tot een rondetafelgesprek ter voorbereiding op het plenaire debat. U heeft ons gevraagd om vanuit onze ervaring met grote projecten expertise beschikbaar te stellen om op vragen van de commissie te reflecteren. Wij doen dit uiteraard graag. U heeft ons aangegeven dat de vragen die de commissie heeft zich onder meer richten op het zoveel mogelijk in tact houden van de continuïteit en de herkenbaarheid van 'Het huis van de democratie' of een zo kort mogelijke verstoring daarvan. Een uitplaatsing van 5,5 jaar spreekt u niet aan. Graag geven wij u voorafgaand aan het rondetafelgesprek onze kijk op de opgave.

## 02 ONS ANTWOORD

### De rationele benadering

Het alternatief voor een volledige uitplaatsing is een verbouwing van 13 jaar waarbij gebruikers zoveel mogelijk werkzaam blijven op het Binnenhof. De belangrijkste redenen om te kiezen voor de integrale variant van 5,5 jaar zijn:

- ▶ Het Binnenhofcomplex dient zo spoedig mogelijk geheel en volledig gerenoveerd te worden om de bedrijfsvoering niet in gevaar te brengen. De afgelopen jaren hebben diverse incidenten plaatsgevonden.
- ▶ De grootschaligheid van de noodzakelijke ingrepen in combinatie met het monumentale karakter maken een fasering uitdagend qua bouwlogistiek en kostbaar. Daarnaast is het de vraag of de huidige installaties nog 13 jaar in bedrijf kunnen blijven.
- ▶ Een verbouwing van deze omvang leidt hoe dan ook tot overlast bij de gebruikers. Het intensieve gebruik 24/7 en het steeds vaker plaatsvinden van spoeddebatten tijdens de recessen maken dat er geen periodes te vinden zijn waarop het Binnenhof voor langere tijd buiten bedrijf te stellen is.
- ▶ Het combineren van bestuurlijke en publieke activiteiten met bouwactiviteiten leiden altijd tot uitdagingen op het vlak van beveiliging (safety & security) in de reguliere bedrijfsvoering.
- ▶ De integrale variant is gebudgetteerd op circa € 125 miljoen voordeliger; een aanzienlijk verschil gezien de gewenste doelmatige inzet van middelen.



Internationaal gezien staan regeringen voor dezelfde vraag als nu speelt op het Binnenhof. In Finland en Oostenrijk bijvoorbeeld is gekozen voor uitplaatsing en in Duitsland vond de verhuizing pas plaats nadat de Reichstag was opgeleverd. Hierdoor kunnen/konden de verbouwingen in een relatief kort tijdsbestek (3-4 jaar) plaatsvinden tegen relatief beperkte kosten. In Canada is gekozen voor de gefaseerde oplossing die echter 20 jaar gaat duren en inmiddels het 10-voudige kost van de verbouwingen in Duitsland en Oostenrijk bij een vloeroppervlak dat anderhalf maal zo groot is. In Engeland worden op dit moment vergelijkbare varianten afgewogen voor de renovatie van Westminster: de integrale aanpak kent een doorlooptijd van 6 jaar en kost circa € 5 miljard, terwijl de gefaseerde aanpak met een parlement in bedrijf een doorlooptijd van 32 jaar kent met kosten oplopend tot € 10 miljard.

Op basis van onze beoordeling op hoofdlijnen van de aangeleverde documenten concluderen wij dat er een zorgvuldig onderzoek heeft plaatsgevonden waarin diverse varianten zijn onderzocht. Op basis van valide argumenten is gekozen voor een variant waarin veiligheid, het beperken van de overlast, een efficiënt bouwproces en een doelmatige inzet van middelen voorop staan. Dit sluit aan bij onze ervaringen en de afwegingen die zijn gemaakt in onze projecten zoals het Rijksmuseum, Raad van State, Provinciehuizen in Gelderland en Utrecht, International Criminal Court, Ministerie van Justitie en Binnenlandse zaken, de High Tech Campus en de Chemelot Campus. De ideale combinatie van een efficiënte renovatie tegen beperkte kosten en tegelijkertijd zoveel mogelijk in bedrijf blijven met beperkte overlast en met beperkte schuifruimte in de nabije omgeving komen wij in de praktijk zelden tegen. Ook ligt de gekozen oplossing in lijn met internationaal vergelijkbare projecten.

#### De emotionele benadering

Tegelijkertijd hebben wij volledig begrip voor de bezwaren van de bewoners, voor wie het vertrek van het Binnenhof voor een periode van 5,5 jaar zeer zwaar ligt. Het Binnenhof is en blijft toch het kloppend hart van de democratie. Daarnaast heeft verplaatsing mogelijk grote impact op bedrijvigheid, toerisme en de uitstraling van Den Haag. Dit is te ondervangen door het project niet alleen te beschouwen als een bouwproject, maar ook als een communicatietraject waarmee grote aandacht kan worden gevraagd voor het democratisch proces. Veelal merken wij dat de “public relations waarde” van dit soort aansprekende projecten verkeerd wordt ingeschat. Er wordt te vaak ingezet op risico's, overlast en verstoring en te weinig op kansen en trots. De omkering van de communicatie bij de Noord-Zuidlijn in Amsterdam, de openstelling van de Oranjezaal bij de verbouwing van Huis ten Bosch en de wereldwijde PR die het Rijksmuseum heeft gekregen zijn mooie voorbeelden van hoe dit anders kan. Wij zijn ervan overtuigd dat wanneer hiervoor een apart proces wordt ingericht het Parlement zelfs extra op de kaart kan worden gezet voor het brede publiek. Over het algemeen blijkt de burger begrip en waardering te hebben voor de complexiteit van bouwprocessen wanneer hij daarin goed wordt meegenomen.

Na bestudering van de documenten blijkt dat uitgebreid onderzoek is gedaan naar diverse varianten om bewoners zo lang mogelijk op het Binnenhof te huisvesten of om tijdelijke huisvesting te realiseren in de directe nabijheid van het Binnenhof. Dit bleek niet haalbaar. Wanneer we kijken naar de eerder gestelde vragen vanuit de vaste commissie voor Wonen en Rijksdienst aan de minister, dan lijkt de zorg zich voornamelijk te richten op de symbolische waarde van het behouden van de openbare vergaderingen op het Binnenhof. Dat zou de vraag kunnen oproepen of niet ten minste dat deel van het parlementaire proces zich zou kunnen blijven afspelen op het Binnenhof of in de directe nabijheid (vergelijkbaar met de openstelling van de Philipsvleugel bij het Rijksmuseum tijdens de renovatie). Dit kan echter alleen als het benodigde oppervlak voor tijdelijke huisvesting in de nabijheid te realiseren is en er een minimale variant kan worden bedacht waarin het parlementaire proces ‘voor de schermen’ kan worden los gemaakt van het proces ‘achter de schermen’ dat dan op een andere locatie plaatsvindt.



Op zich is renovatie tijdens inbedrijfsstelling in de bouwsector niet vreemd. Zeker bij infrastructurele projecten als wegen, stations en luchthavens is tijdelijke sluiting of verplaatsing volstrekt ongewenst omdat het leidt tot een 'infarct' voor het gebruiksproces. In de utiliteitsbouw is dit soort 'open hart chirurgie' minder gebruikelijk. Wij ervaren dit voornamelijk bij grote winkelcentra, casino's en campussen, maar recent bijvoorbeeld ook bij het HagaZiekenhuis en de renovatie van de Breitnertoren van Philips. De belangrijkste redenen om voor openstelling tijdens de renovatie te kiezen zijn: het voorkomen van discontinuïteit in het primaire proces, beperken van financiële verliezen in het bedrijfsproces, beperken van klantenverlies of het behouden van het imago op de locatie. Aan openstelling tijdens de renovatie kleven echter grote nadelen zoals: verstoringen van het primaire proces (overlast), hogere beveiligingsrisico's, grotere kans op vertragingen (zeker bij monumentale gebouwen) en lagere efficiency van het bouwproces.

### 03 VERGELIJKENDE KENMERKEN VAN ENKELE VAN ONZE GROTE PROJECTEN

	Oplossing huisvesting tijdens de bouw	Omvang m <sup>2</sup> bvo, monument status	Bouwtijd	Kostenindicatie in €
Rijksmuseum	Totale uitplaatsing m.u.v. openstelling van zelfvoorzienende Philipsvleugel met topstukken en kleine tentoonstellingen.	Ca. 30.000 m <sup>2</sup> bvo, monumentaal	Ca. 10 jaar gesloten waarvan 6-7 jaar daadwerkelijke bouwtijd.	Ca. 375 mln.
Raad van State	2 fasen, eerst nieuwbouw toegevoegd en daarna renovatie van het bestaande	Ca. 30.000 m <sup>2</sup> bvo, monumentaal	Ca. 3 jaar	Ca. 118 mln.
Provinciehuis Gelderland	Vanwege verantwoordelijkheden tijdens bouw in DB(f)MO en overlast gebruiker toch volledige uitplaatsing	Ca. 30.000 m <sup>2</sup> bvo, Huis der Provincie en Sabelspoort monumentaal	Ca. 2 jaar	Ca. 41 mln.
Provinciehuis Utrecht	Verhuizing na oplevering verbouwing nieuwe gebouw. Tijdens verbouwing wel een zittende huurder op verdieping 2-6.	Ca. 30.000 m <sup>2</sup> bvo verbouw van het gebouw van ca. 48.000 m <sup>2</sup> bvo	Ca. 1 jaar	Ca. 24 mln. (bouwkosten)
International Criminal Court	Verhuizing na oplevering nieuwbouw	Ca. 55.000 m <sup>2</sup> bvo	Ca. 2,5 jaar	Ca. 200 mln.
Ministerie van Justitie en Binnenlandse zaken	Verhuizing na oplevering nieuwbouw	Ca. 132.000 m <sup>2</sup> bvo	Ca. 5 jaar	Ca. 370 mln.
Philips High tech campus	Voldoende schuifruimte op de campus per project	Ca. 200.000 m <sup>2</sup> bvo	Totale doorlooptijd 10 jaar, per project 9-18 maanden	Ca. 550 mln.