

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16169, 2500 BD Den Haag

Aan de voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Datum 13 november 2017
Betreft Renovatie paleis Huis ten Bosch

Krachtens de Wet Financieel Statuut van het Koninklijk Huis (WFSKH) worden paleis Noordeinde, paleis Huis ten Bosch en het Koninklijk Paleis Amsterdam door de staat aan de Koning tot gebruik ter beschikking gesteld. Het is de verantwoordelijkheid van de Staat om te zorgen dat deze paleizen gebruiksklaar zijn, afgestemd op het gebruik. Gegeven de technische staat waarin paleis Huis ten Bosch in 2015 verkeerde, was een kabinetsbesluit tot renovatie van dit paleis noodzakelijk.

Op 19 juni 2015 heeft de toenmalige minister voor Wonen en Rijksdienst u geïnformeerd (Kamerstuk 34000-XVIII-22) over het kabinetsbesluit om paleis Huis ten Bosch in één keer te renoveren met een budget van € 59 miljoen. Omdat het een renovatie betreft van woon- en werkverblijven van leden van het Koninklijk Huis is dit project, conform het besluit van 17 juli 2014 (D_IT30YFY - gepubliceerd in Staatscourant 24 juli) geheim verklaard in de zin van de Aanbestedingswet. De uitvoering van de renovatie is inmiddels in een vergevorderd stadium.

Met deze brief wil ik u informeren over geprognosticeerde meerkosten van € 4,1 miljoen, waarvan € 1,1 miljoen als gevolg van prijsindexatie en € 3 miljoen als gevolg van meerkosten door tegenvallers tijdens het project. Deze problematiek heeft betrekking op de renovatie van het casco (de schil en constructie van het gebouw) van het monumentale pand en is geen gevolg van wensen van de gebruiker. Ook informeer ik u over mijn voornemen om een extern onderzoek uit te voeren op de kostenbeheersing en sturing daarop van dit type specifieke projecten. In meerdere bijzondere projecten met hoge cultuurhistorische waarde manifesteren zich meerkosten, zoals ook het Rijksmuseum en het museum Boerhaave. Daaruit wil ik lering trekken ten behoeve van toekomstige projecten.

Indexatie renovatiebudget

Zoals in de Kamerbrief van 19 juni 2015 (Kamerstuk 34000-XVIII-22) is aangegeven, is € 59 miljoen beschikbaar voor de renovatie van paleis Huis ten Bosch. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft er voor gekozen om de renovatie in de tijd in deelprojecten onder geheimhoudingsverklaring bij één partij aan te besteden. Het structuurontwerp en de daarbij behorende programma's van eisen voor de volledige renovatie waren niet gereed om als één bestek om te zetten in één opdrachtverstrekking aan een aannemer. Ten behoeve van indexatie en marktwerking was binnen het renovatiebudget destijds een reservering opgenomen van € 2,2 miljoen.

Als gevolg van een aantrekkende economie zijn de prijzen van bouwproducten, uurlonen en bouwplaatskosten gestegen. Het Rijksvastgoedbedrijf constateert over zijn gehele projectenportefeuille dat bedrijven hoger inschrijven door een sterk

aantrekkende markt. Opdrachtverstrekking in deelopdrachten heeft daardoor financiële consequenties voor het renovatieproject.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Door bovenstaande ontwikkelingen is gebleken dat de reservering binnen het renovatiebudget voor markt- en contractwerking ontoereikend is. Om die reden is een indexatie noodzakelijk. Het gaat hierbij om een indexatie op het casco deel van het renovatiebudget met € 1,1 miljoen naar € 60,1 miljoen euro.

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Geprognoseerde meerkosten

Ten opzichte van het geïndexeerde renovatiebudget voorzie ik bovendien meerkosten. De huidige prognose laat zien dat op verschillende kostenposten van het renovatiebudget hogere uitgaven noodzakelijk zijn dan geraamd binnen het geïndexeerde budget. Om meerkosten te voorkomen, heeft het Rijksvastgoedbedrijf zorgvuldig afgewogen of bepaalde werkzaamheden op een andere wijze uitgevoerd kunnen worden om kosten te besparen. Er zijn maatregelen genomen om meerkosten maximaal bij te sturen. Echter gezien de aard van de meerkosten, veelal door onvoorzien grote tegenvallers in het casco, zijn, gelet op de huidige aangegane verplichtingen, geprognoseerde meerkosten van circa € 3 miljoen op het geïndexeerde budget van € 60,1 miljoen onvermijdelijk, zodat het totale renovatiebudget moet worden bijgesteld naar € 63,1 miljoen.

Deze geprognoseerde meerkosten bestaan onder meer uit extra restauraties en tegenvallers vanwege de slechtere staat van het casco dan eerder aangenomen en hogere advieskosten vanwege de complexiteit van het project en extra specialistische advisering op gebied van bijvoorbeeld restauraties en installaties in een monumentale omgeving. De slechter dan verwachte staat van de schil en de constructie leidde onder andere tot een volledig in plaats van partieel herstel van dak en gevel, tot een volledige vervanging in plaats van een renovatie van de bordestrap en tot extra asbestsanering en houtrot- en ongediertebestrijding. Als eigenaar namens de Staat van het paleis was het Rijksvastgoedbedrijf genoodzaakt vanuit technisch oogpunt deze werkzaamheden op te dragen, ten einde een veilig gebouw op te kunnen leveren. In het deel van het budget dat is bestemd voor werkzaamheden binnen het pand ten aanzien waarvan de keuzes worden gemaakt door de Dienst Koninklijk Huis, worden geen meerkosten, eerder een onderbesteding, verwacht.

In de Kamerbrief van 19 juni 2015 (Kamerstuk 34000-XVIII-22) was reeds aangegeven, mede naar aanleiding van een uitgevoerde contra-expertise, dat de initiële kostenraming realistisch, maar ook aan de strakke kant was en de bezuinigingsopties beperkt. Uit ervaring met andere projecten met hoogwaardige monumentale status is bekend dat er een gerede kans is op meerkosten ten opzichte van het oorspronkelijke budget. De geprognoseerde meerkosten van het paleis zijn met circa 7% relatief beperkt ten opzichte van de ervaringen bij een aantal voorbeeldprojecten. Als voorbeeld noem ik de meerkosten van circa 15% bij het Rijksmuseum in Amsterdam (realisatie € 375 miljoen), circa 10% bij het museum Boerhaave (realisatie € 9,5 miljoen) en circa 10% bij Jachtslot St. Hubertus (realisatie € 12,7 miljoen).

Na de zomer van 2017 zijn voor het eerst mogelijke meerkosten gesignaleerd op de bouwkosten van het casco. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft daarop nader onderzoek gedaan om zekerheid van zaken te krijgen. Op basis van deze uitkomsten zijn maatregelen genomen om de dreigende meerkosten in kaart te brengen, zoveel mogelijk te begrenzen en voorbereidingen te treffen voor het informeren van uw Kamer.

De meerkosten van in totaal € 4,1 miljoen zullen binnen de bestaande meerjarige financiële kaders van de begroting van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties worden opgevangen.

Tot slot

Omdat ik de betrouwbaarheid en voorspelbaarheid van dit type specialistische en bijzondere projecten van het Rijksvastgoedbedrijf van groot belang acht, laat ik een extern onderzoek uitvoeren op de kostenbeheersing en de sturing daarop van dit type projecten, ten einde daar lering uit te trekken voor toekomstige projecten. Daarnaast kan onderzoek aantonen op welke wijze deze projecten zich onderscheiden en wat dat impliceert voor tussentijdse evaluatie, toezicht, reserveringen ten behoeve van risico's etc. In de uitvoering van dit onderzoek zal ik ook de expertise van andere (uitvoerings-)organisaties betrekken.

De staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. R.W. Knops

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

**Fout! Bladwijzer niet
gedefinieerd.**