



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

VERTROUWELIJK

Renovatie Binnenhof, Tijdelijke huisvesting ('kolom 2')

Onderzoek

Datum 22 september 2014
Status Concept

Colofon

Contactpersoon

[Redacted]

[Redacted]

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties en Ontwikkeling
Projectontwikkeling
Korte Voorhout 7
Postbus 20952
2500 EZ Den Haag

Auteurs

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Actualisatie rapportage oktober 2013	4
2	Uitgangspunten	6
3	Varianten	7
4	Beoordelingscriteria alternatieven	15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Na jarenlang klein en groot onderhoud is het Binnenhof toe aan een grootschalige renovatie. In de loop der jaren zijn aanpassingen telkens ad hoc gerealiseerd. Om het Binnenhof voor lange tijd weer geschikt te maken voor gebruik is een integrale aanpak noodzakelijk. In 2010 is onder voorzitterschap van oud-minister voor WWI, de heer mr. E. van der Laan, een intentieovereenkomst met uitgangspunten voor een Masterplan Binnenhof opgesteld, onder de voorwaarde van beschikbaarheid van voldoende financiële middelen. Deze intentieovereenkomst is ondertekend door de voorzitters van de Eerste Kamer en de Tweede Kamer, de vice-president van de Raad van State, de minister van Algemene Zaken / minister-president, de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de directeur-generaal van de Rijksgebouwendienst (thans Rijksvastgoedbedrijf). Het Masterplan Binnenhof moet borgen dat het Binnenhof ook in de komende decennia geschikt is als huisvesting voor de huidige bewoners.

Door het Rijksvastgoedbedrijf wordt het volledig in gebruik blijven van het Binnenhof tijdens de verbouwing nadrukkelijk niet aanbevolen. Tijdelijke huisvesting is noodzakelijk omdat er tijdens de bouwwerkzaamheden een groot risico is op overlast en verstoring van de bedrijfsvoering.

Er is een sterke verwevenheid van installaties van de verschillende bouwdelen. Bovendien lopen de gebouw- en bewonersscheidingen niet gelijk, d.w.z. dat bewoners soms (over de gebouwgrens heen) ook in het volgende gebouw gehuisvest zijn (zie figuur op pagina 5). Dit bemoeilijkt een efficiënte verbouwing bij volledige bewoning van de bouwdelen en vergroot de kans op uitval van installaties (waaronder ICT- en veiligheids- en beveiligingsinstallaties) en daarmee de bedrijfszekerheid voor de achterblijvende bewoners.

1.2 Actualisatie rapportage oktober 2013

In huisvestingsprojecten met een investering groter dan € 5 miljoen (cumulatief) stelt het Rijksvastgoedbedrijf in samenwerking met de bewoners een businesscase op om de keuze voor een huisvestingsoplossing te onderbouwen ¹.

In 2013 heeft het Rijksvastgoedbedrijf een marktverkenning en een beknopte businesscase uitgevoerd om te komen tot enkele alternatieven voor tijdelijke huisvesting. De resultaten daarvan zijn weergegeven in de Rijksgebouwendienst rapportage 'Tijdelijke Huisvesting Binnenhof' van 17 oktober 2013.

Met de vier hoofdbewoners is in de bestuurlijke stuurgroep vergadering van 2 juni 2014 afgesproken dat er een actualisatie van de rapportage van oktober 2013 plaatsvindt. Deze actualisatie zal samen met de bewoners plaatsvinden en zal, gecombineerd met het vaststellen van de omvang van de scope van het project, eind maart 2015 resulteren in een keuze voor een tijdelijke huisvestingsvariant.

¹ Een dergelijke businesscase is een hulpmiddel om alternatieven af te wegen vanuit de optiek van de Staat der Nederlanden.

1.3. Tussenrapportage

Voor u ligt een tussenrapportage waarin de uitgangspunten, varianten en beoordelingscriteria voor tijdelijke huisvesting zijn opgenomen. Het doel van deze tussenrapportage is om samen met u deze uitgangspunten, varianten en beoordelingscriteria vast te stellen zodat nadere uitwerking en financiële beoordeling kan plaatsvinden ten behoeve van de keuze voor een tijdelijke huisvestingsvariant.



2 Uitgangspunten

De uitgangspunten voor de tijdelijke huisvesting zijn als volgt:

- het bestaande gebruik van het Binnenhofcomplex (inclusief voorzieningen voor pers en publiek) wordt gehanteerd als het ruimtelijke programma van eisen (hierna RPvE) voor de tijdelijke huisvesting, zoals dat ook gedaan is in de rapportage van oktober 2013. De gegevens van het huidig gebruik zijn eind september 2013 aangereikt door de facilitaire organisaties van de bewoners van het Binnenhof;
- alle huisvesting op het Binnenhof is in het onderzoek meegenomen. De Tweede Kamer locaties Houtstraat 1, Plein 23, Bleijenburg 7 en Doelenstraat 10 worden niet meegenomen in het onderzoek. Dat geldt ook voor de Raad van State locaties Kneuterdijk 22 en Oranjestraat 15 en de Algemene Zaken locatie Buitenhof 34-37;
- de tijdelijke huisvesting vindt plaats in eigendomspanden van het Rijk. Dat betekent dat de huurpanden die onderdeel waren van de rapportage van oktober 2013 bij deze actualisatie niet langer zijn betrokken. Dit sluit aan bij het door de Ministerraad vastgestelde kantorenlocatiebeleid dat als uitgangspunt is gehanteerd bij de door het Rijksvastgoedbedrijf opgestelde masterplannen. In het kader van dit beleid is besloten de Rijksdienst hoofdzakelijk te concentreren in bestaande eigendomspanden van het Rijk;
- in beginsel vindt er geen medegebruik van de locaties voor tijdelijke huisvesting plaats door anderen dan de bewoners van het Binnenhof;
- de locatie voor tijdelijke huisvesting bevindt zich in de nabijheid van de kerndepartementen;
- er moet voorzien worden in representatieve ruimten voor o.a. staatsbezoeken, de raadsvergadering van de Raad van State, de Ministerraad, de plenaire vergadering van de Eerste Kamer (proces 2) en de Tweede Kamer. Deze ruimten mogen worden ondergebracht in de tijdelijke huisvesting;
- de uitgangspunten voor het geschikt maken van de genoemde locaties voor tijdelijke huisvesting worden in elke variant in nauw overleg met de betreffende bewoners bepaald.
- identiteit (staatsrechtelijke positie) van de gebruiker moet zichtbaar zijn in tijdelijke huisvesting;
-
-

3 Varianten

In onderstaande tabel zijn de (op termijn) beschikbare eigendomspanden in Den Haag weergegeven met een metrage van minimaal 5.000 m² bvo.

Adres	vanaf 5.000 m2	Rijksgebruik
Lange Voorhout 34-36	Circa 11.000 m2	Leegstand vanaf medio 2016
Koningskade 4	Circa 35.000 m2	Leegstand vanaf 2017
Plesmanweg 1-6	Circa 39.000 m2	Leegstand vanaf 2017 Te ver gelegen van kerndepartementen.
Bezuidenhoutseweg 67	Circa 83.000 m2	Leegstand vanaf 2017

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten lijken de panden Lange Voorhout 34-36 (hierna LV34) en de Bezuidenhoutseweg 67 (hierna B67) het beste in aanmerking te komen voor de tijdelijke huisvesting van de bewoners van het Binnenhof.

In 2016 zal de Hoge Raad in haar nieuwe pand aan het Korte Voorhout zijn gehuisvest en komt LV34 beschikbaar. In 2017 verhuist Buitenlandse Zaken uit B67 naar het dan gerenoveerde pand Rijnstraat 8 (voorheen Ministerie VROM).

Uitgaande van deze twee alternatieven zijn er 3 onderscheidende varianten (A, B en C) voor tijdelijke huisvesting bestudeerd.

In variant A en B zijn de Grafelijke Zalen betrokken als tijdelijke huisvesting voor de Raad van State en proces 2 van de Eerste Kamer in verband met de behoefte aan representatieve ruimten (zie hiervoor bij uitgangspunten).

Variante A: Sterk gefaseerd (locaties Lange Voorhout 34-36, Grafelijke Zalen)

In deze variant blijft het Binnenhof tijdens de verbouwing grotendeels in gebruik. De renovatie wordt in een groot aantal fases uitgevoerd.

De bewoners van het Binnenhof worden, m.u.v. de Raad van State en proces 2 van de Eerste Kamer (EK), één voor één gehuisvest in het eigendomspand LV34. De Raad van State (hierna RvS) en proces 2 van de EK worden ondergebracht in de Grafelijke Zalen.

De Tweede Kamer (hierna TK) blijft in deze variant gedeeltelijk in het Binnenhofcomplex gehuisvest. De bestaande huisvesting zal gefaseerd worden verbouwd. Idealiter worden de diverse organisatieonderdelen fasegewijs uitgehuisd en na verbouwing weer op dezelfde plek ingehuisd. Het is echter niet uitgesloten dat er een interne verschuiving moet plaatsvinden en afdelingen elders in het TK gebouw terugkomen als gevolg van een gewijzigde functionele indeling.

Binnen deze variant wordt de mogelijkheid onderzocht om de nieuwbouw van de TK (incl. plenaire en commissiezalen) in bedrijf te laten en ingrepen daaraan (gedeeltelijk) in recessen te laten plaatsvinden. Eveneens wordt onderzocht of het tijdens de verbouwing mogelijk is de fractiekamers, vergaderfaciliteiten en directe ondersteuning van de kamerleden door middel van roulatie in het gebouw op deze locatie te handhaven.

Er zullen aanpassingen aan LV34 en de Grafelijke Zalen moeten plaatsvinden om deze panden geschikt te maken voor tijdelijke huisvesting. De noodzakelijke aanpassingen zullen worden bepaald op basis van het programma van eisen. De aanpassingen in de tijdelijke huisvesting leiden tot meerwaarde voor deze panden, ook als de tijdelijke bewoners deze panden weer hebben verlaten.

Het RPvE van de EK is op een aantal punten niet expliciet in het onderscheid tussen proces 1² en proces 2³. Omdat er in deze variant een fysieke scheiding van de beide processen plaatsvindt, is voorlopig uitgegaan van een interpretatie waarbij ook een aantal ondersteunende (met name kantoor-) functies aan proces 2 wordt gekoppeld. Op basis van een eerste analyse blijkt dat niet alle functies van proces 2 van de EK in de Grafelijke Zalen kunnen worden ondergebracht.

In de verdere uitwerking van deze variant zal het RPvE voor proces 1 en 2 nader bepaald moeten worden en moet worden beoordeeld of dit een optimale oplossing is in relatie tot de bedrijfsvoering van de EK.

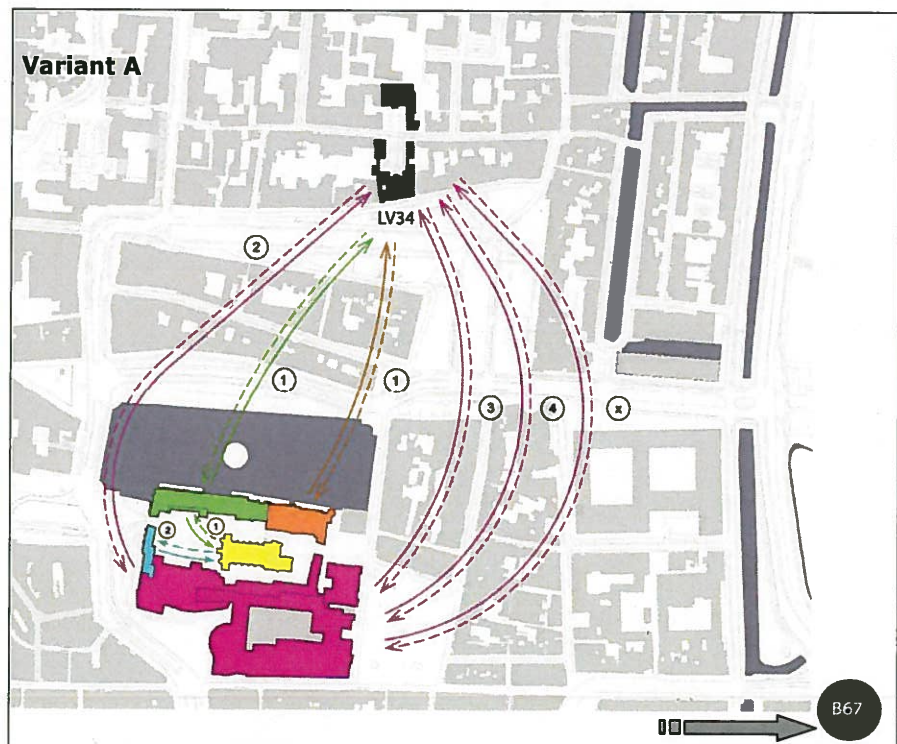
In de huidige situatie kan in LV34 niet worden voldaan in de vraag aan restaurantruimte. Hoe dit kan worden opgelost zal eveneens bij de verdere uitwerking van deze variant worden bekeken.

² Proces 1 van de EK betreft het secundaire proces dat gedurende de hele week door loopt.

³ Proces 2 van de EK betreft het primaire proces dat plaatsvindt op de vergaderdagen (dinsdagen) en bijzondere (eenmalige of terugkerende) evenementen zoals staatsbezoeken, symposia en het Nationaal Dictee.

- Fase 1: het Ministerie van Algemene Zaken (hierna AZ) en proces 1 van de EK worden ondergebracht in LV34 en proces 2 van de EK wordt ondergebracht in de Grafelijke Zalen. De Grafelijke Zalen zullen hiervoor worden aangepast.
- Fase 2: wanneer de renovatie van AZ en de EK gereed is zal de RvS volledig naar de Grafelijke Zalen verhuizen en zal de eerste fase van de TK verhuizen naar LV34.
- Fase 3 t/m X: het resterende gedeelte van de TK zal fasegewijs verhuizen naar LV34. De verwachting is dat er ten minste 5 fasen noodzakelijk zijn voor renovatie van de TK (gerelateerd aan het beschikbare oppervlak in de tijdelijke huisvesting LV34).

Fases	Wie	Waarheen
1	AZ en proces 1 EK proces 2 EK	LV34 Grafelijke zalen
2	RvS fase 1 TK	Grafelijke zalen LV34
3	fase 2 TK	LV34
4	fase 3 TK	LV34
5	fase 4 TK	LV34
6	fase 5 TK	LV34
..	fase .. TK	LV34
X	fase X TK	LV34



De totale doorlooptijd van de renovatie van het Binnenhof in variant A is ruim 9 jaar, zie Bijlage 2. De startdatum van de uitvoering wordt bepaald door:

- het moment waarop de tijdelijke huisvesting beschikbaar is en de tijd benodigd voor de realisatie van de tijdelijke huisvesting (inclusief planvorming en contractvorming)
- het gereed zijn van de planvorming en contractvorming van de renovatie van het Binnenhof (eind 2018)

Variante B: Gefaseerd (locaties Lange Voorhout 34-36, Grafelijke Zalen en Bezuidenhoutseweg 67)

In deze variant blijft het Binnenhof tijdens de renovatie gedeeltelijk in gebruik. De renovatie wordt in een aantal fases uitgevoerd.

In deze variant worden bewoners in hun geheel uitgehuisd, zo ook de TK. Daardoor is het niet mogelijk de nieuwbouw van de TK (incl. plenaire en commissiezalen) in bedrijf te laten en ingrepen daaraan (gedeeltelijk) in recessen te laten plaatsvinden.

- Fase 1: AZ en proces 1 van de EK worden ondergebracht in LV34 proces 2 van de EK wordt ondergebracht in de Grafelijke Zalen. De Grafelijke Zalen zullen hiervoor worden aangepast.
- Fase 2: wanneer de verbouwing van AZ en de EK gereed is zal de RvS volledig naar de Grafelijke Zalen verhuizen en zal de TK in zijn geheel verhuizen naar B67.

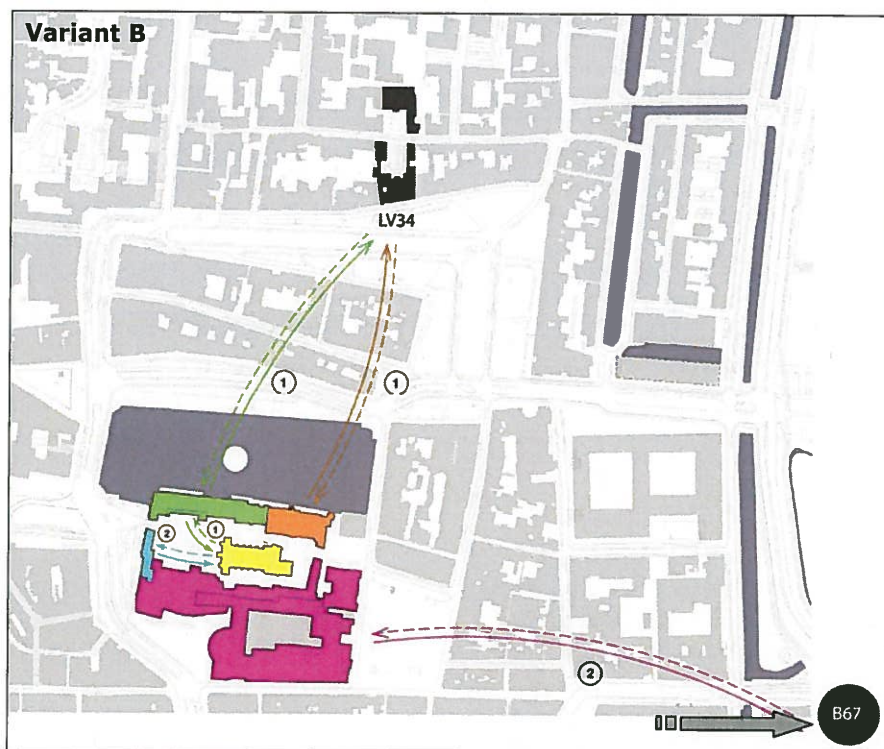
Er zullen aanpassingen aan LV34, B67 en de Grafelijke Zalen moeten plaatsvinden om de panden geschikt te maken voor tijdelijke huisvesting. De noodzakelijke aanpassingen zullen worden bepaald op basis van het programma van eisen. De aanpassingen in de tijdelijke huisvesting leiden tot meerwaarde voor deze panden, ook als de tijdelijke bewoners deze panden weer hebben verlaten.

Het RPvE van de EK is op een aantal punten niet expliciet in het onderscheid tussen proces 1 en proces 2. Omdat er in deze variant een fysieke scheiding van de beide processen plaatsvindt, is voorlopig uitgegaan van een interpretatie waarbij ook een aantal ondersteunende (met name kantoor-) functies aan proces 2 wordt gekoppeld. Op basis van een eerste analyse blijkt dat niet alle functies van proces 2 van de EK in de Grafelijke Zalen kunnen worden ondergebracht.

In de verdere uitwerking van deze variant zal het RPvE voor proces 1 en 2 nader bepaald moeten worden en moet worden beoordeeld of dit een optimale oplossing is in relatie tot de bedrijfsvoering van de EK.

In de huidige situatie kan in LV34 niet worden voldaan in de vraag aan restaurantruimte. Hoe dit kan worden opgelost zal eveneens bij de verdere uitwerking van deze variant worden bekeken.

Fases	Wie	Waarheen
1	AZ en proces 1 EK proces 2 EK	LV34 Grafelijke zalen
2	RvS TK	Grafelijke zalen B67



De totale doorlooptijd van de renovatie van het Binnenhof in variant A is ruim 7 jaar, zie Bijlage 2. De startdatum van de uitvoering wordt bepaald door:

- het moment waarop de tijdelijke huisvesting beschikbaar is en de tijd benodigd voor de realisatie van de tijdelijke huisvesting (inclusief planvorming en contractvorming)
- het gereed zijn van de planvorming en contractvorming van de renovatie van het Binnenhof (eind 2018)

Variant C: Niet gefaseerd (locaties Lange Voorhout 34-36 en Bezuidenhoutseweg 67)

In deze variant blijft het Binnenhof tijdens de renovatie niet in gebruik. De renovatie kan in het hele complex gelijktijdig worden uitgevoerd.

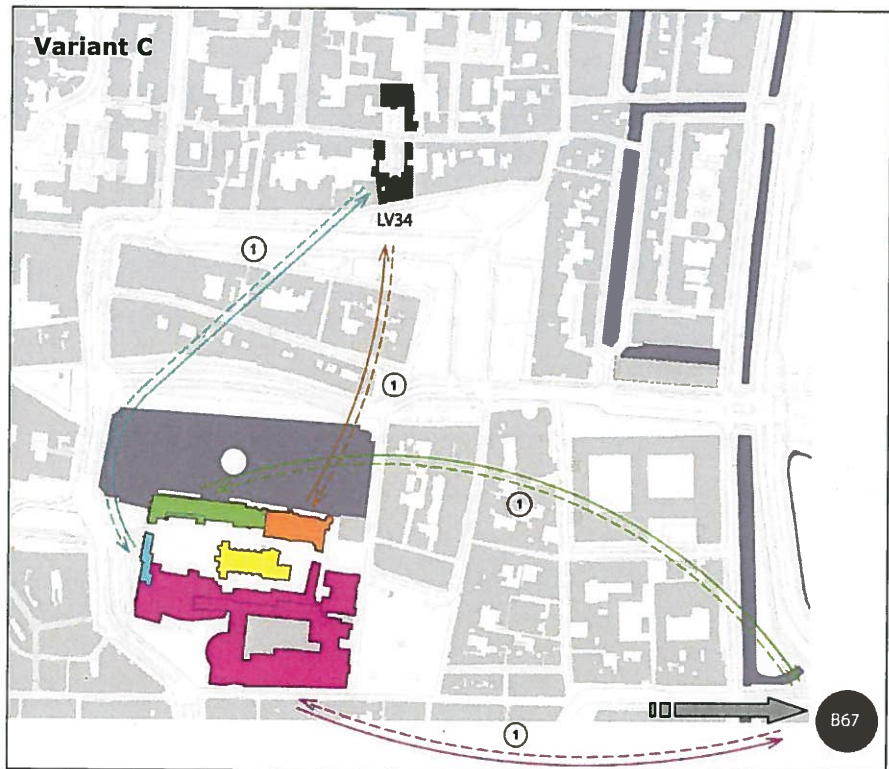
Alle bewoners van het Binnenhof worden ineens uitgehuisd. Net als in variant B is het in deze variant niet mogelijk de nieuwbouw van de TK (incl. plenaire en commissiezalen) in bedrijf te laten.

In deze variant is het uitgangspunt dat de Ridderzaal beschikbaar blijft voor de ceremonie op Prinsjesdag. Mogelijk kan ook een deel van de publieke toegankelijkheid van het Binnenhof (toerisme, verkeersfunctie) in deze variant gecontinueerd worden, eventueel tijdelijk. Dit zal nader worden onderzocht in afstemming met de gemeente.

Er zullen aanpassingen aan LV34 en B67 moeten plaatsvinden om deze panden geschikt te maken voor tijdelijke huisvesting. De noodzakelijke aanpassingen zullen worden bepaald op basis van het programma van eisen. De aanpassingen in de tijdelijke huisvesting leiden tot meerwaarde voor deze panden, ook als de tijdelijke bewoners deze panden weer hebben verlaten. De investering in de Grafelijke zalen t.b.v. tijdelijke huisvesting van proces 2 van de EK en de RvS is in deze variant niet noodzakelijk.

- Fase 1: AZ en de RvS worden volledig ondergebracht in LV34. De EK en de TK worden volledig ondergebracht in B67.

Fases	Wie	Waarheen
1	AZ en RvS EK + TK	LV34 B67



De totale doorlooptijd van de renovatie van het Binnenhof in variant A is ca. 5,5 jaar, zie Bijlage 2. De startdatum van de uitvoering wordt bepaald door:

- het moment waarop de tijdelijke huisvesting beschikbaar is en de tijd benodigd voor de realisatie van de tijdelijke huisvesting (inclusief planvorming en contractvorming)
- het gereed zijn van de planvorming en contractvorming van de renovatie van het Binnenhof (eind 2018)

4 Beoordelingscriteria alternatieven

	Variant A	Variant B	Variant C
Bewoond blijven Binnenhof/ consequenties stad			
Representativiteit			
Herkenbaarheid locaties (o.a. in de media)			
Afzonderlijke identiteit/eigen entree bewoners			
Afstand tussen AZ en TK			
Functionele match tijdelijke huisvesting met uit te plaatsen Binnenhoforganisaties			
Aantal verhuisbewegingen			
Bouwoverlast (stof/geluid, storingen)			
Bedrijfszekerheid installaties i.r.t. bedrijfsvoering			
Logistiek (onderlinge relaties organisaties of organisatieonderdelen)			
Maatschappelijke waarde			
Planning/doorlooptijden			
Kosten - tijdelijke huisvesting (incl. verhuiskosten) - investeringskosten renovatie - restwaarde			
Risico's			
Eventuele overige aspecten in overleg met gebruiker in te vullen.....			
.....			

Bijlage 1: Ruimtelijke PvE

De alternatieven voor tijdelijke huisvesting zijn op het niveau van het Nuttig Oppervlak (NO; het bruto vloeroppervlak dat beschikbaar is na aftrek van verkeers-, technische en constructieoppervlakte) vergeleken met het RPvE van de bewoners van het Binnenhof. Dat heeft zijn oorzaak in het gegeven dat het Binnenhofcomplex relatief veel verkeers- en constructieoppervlakte kent ten opzichte van een moderner gebouw als B67. Een vergelijking op basis van NO's benadert daarmee het beste de werkelijkheid.

Bestaand ruimtegebruik Binnenhof in m2 nuttig	kantoor m2 no	vergaderen m2 no	magazijn/ archief m2 no	restaurant c.a. m2 no	creche, rookruimte m2 no	totaal
Binnenhof						
Binnenhof exclusief TK vestigingen Houtstraat 1, Plein 23, Bleijenburg 7 en Doelenstraat 10	16.729	8.017	6.797	2.982	2.340	36.865
Binnenhof inclusief TK vestigingen Houtstraat 1, Plein 23, Bleijenburg 7 en Doelenstraat 10	20.359	8.737	7.712	3.248	2.507	42.563
Tweede Kamer						
Tweede Kamer (inclusief nieuwsport)	13.409	5.574	6.489	2.370	1.954	29.796
Tweede Kamer vestigingen Houtstraat 1, Plein 23, Bleijenburg 7 en Doelenstraat 10	3.631	721	915	266	167	5.700
Totaal Tweede Kamer	17.040	6.295	7.404	2.636	2.121	35.496
Eerste Kamer	1.050	1.330	60	275	160	2.875
Algemene Zaken	1.905	885	240	240	190	3.460
Raad van State	365	228	8	97	36	734

Het overzicht is exclusief:

RVS

100953G01 Kneuterdijk 22: 25.052 m2 bvo

101052G01 Oranjestraat 15: 8.333 m2 bvo

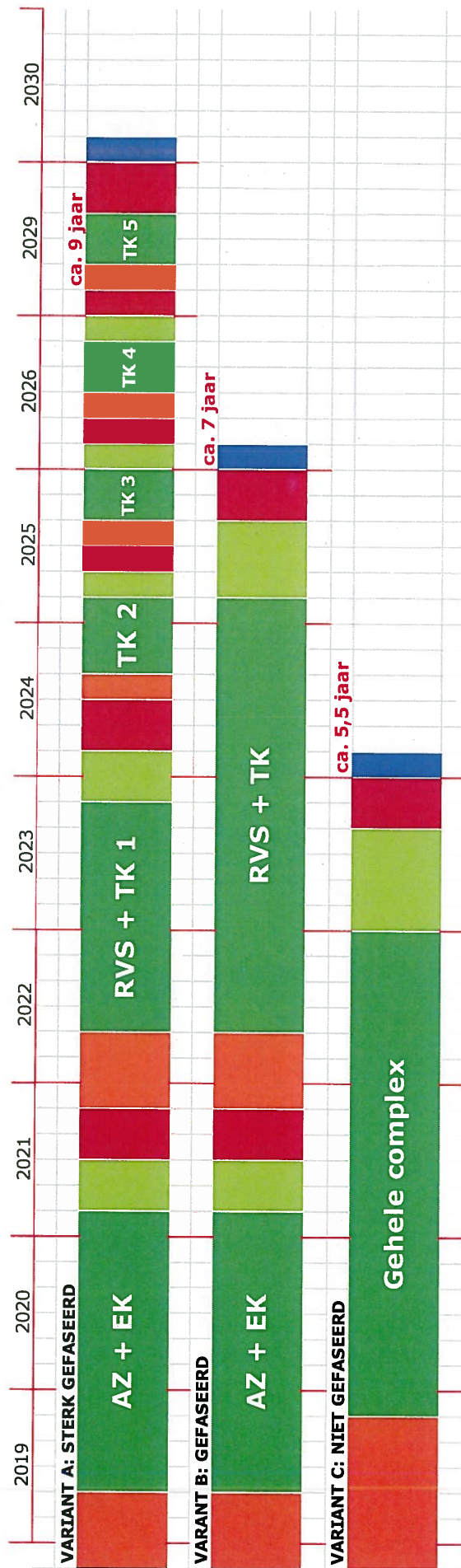
101042G01 Oranjestraat 14 (parkeergarage): 5.000 m2 bvo

AZ

100980G01/G02 Buitenhof 34 - 37: 5.244 m2 bvo

Beschikbare ruimte in tijdelijke huisvesting	kantoor m2 no	vergaderen m2 no	magazijn/ archief m2 no	restaurant c.a. m2 no	creche, rookruimte m2 no	totaal
Bezuidenhoutseweg 67 (B67)	23.650	8.355	7.500	2.891	2.891	45.287
Lange Voorhout 34 (LV34)	3.212	1.021	367	150	226	4.976
Grafelijke Zalen	47	835	0	283	87	1.252

Bijlage 2: Verkenning doorlooptijden



S	Sloop
B	Bouwtijd
O	Onvoorzien
T	Testen installaties gebruikers
O	Opleveren
P	Proefdraaien
V	Verhuizen
IT	Integrale test complex