



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

**VERTROUWELIJK**

## **Renovatie Binnenhof, Tijdelijke huisvesting ('kolom 2')**

Vervolgonderzoek

Datum 12 januari 2015  
Status Definitief

## Colofon

Contactpersoon

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Auteurs

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## Inhoud

1	Inleiding .....	4
1.1	Aanleiding .....	4
1.2	Rapportage oktober 2013.....	4
1.3	Onderzoek september 2014 .....	4
1.4	Vervolgonderzoek januari 2015.....	5
1.5	Uitgangspunten .....	5
2	Locaties tijdelijke huisvesting .....	7
2.1	Lange Voorhout 34.....	7
2.2	Bezuidenhoutseweg 67 .....	8
3	Variant A: sterk gefaseerd (Lange Voorhout 34-36) .....	9
3.1	Omschrijving .....	9
3.2	Nadere uitwerking variant A .....	10
3.2.1	Plenaire zaal TK .....	10
3.2.2	Restaurantvoorziening in LV34.....	11
3.2.3	Restaurantvoorziening in Nieuwbouw TK.....	11
3.2.4	Identiteit.....	11
3.3	Fasering.....	11
3.4	Indicatieve planning .....	14
3.5	Indicatieve kostenraming .....	14
4	Variant C: Niet gefaseerd (Lange Voorhout 34-36 en Bezuidenhoutseweg 67) .....	15
4.1	Omschrijving .....	15
4.2	Nadere uitwerking variant C .....	15
4.2.1	Gefaseerd terughuizen.....	15
4.2.2	Identiteit.....	16
4.3	Fasering.....	16
4.4	Indicatieve planning .....	17
4.5	Indicatieve kostenraming .....	17
5	Constateringen varianten.....	18
5.1	Risico's .....	20
5.2	Conclusie .....	22
6	Bijlagen .....	23

## 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, mr. E.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 vicepresident van de Raad van State, de minister van Algemene Zaken / minister-president, de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de directeur-generaal van de Rijksgebouwendienst (thans Rijksvastgoedbedrijf). Het project Renovatie Binnenhof moet borgen dat het Binnenhof ook in de komende decennia geschikt is als huisvesting voor de huidige bewoners.

### 1.2 Rapportage oktober 2013

In oktober 2013 is een eerste onderzoek gedaan naar tijdelijke huisvesting voor de bewoners van het Binnenhof gedurende de renovatie van het Binnenhof. Dit heeft geresulteerd in een rapportage van 17 oktober 2013. Met de vier hoofdbewoners is in de bestuurlijke stuurgroep vergadering van 2 juni 2014 afgesproken dat deze rapportage in samenwerking met de bewoners geactualiseerd zal worden. Het eindresultaat van deze actualisatie zal begin 2015 resulteren in een keuze voor een tijdelijke huisvestingsvariant.

### 1.3 Onderzoek september 2014

Het eerste resultaat van de genoemde actualisatie is het onderzoek van 22 september 2014 ("Renovatie Binnenhof, Tijdelijke huisvesting ('kolom 2')"). In dit onderzoek zijn drie varianten voor tijdelijke huisvesting gepresenteerd, uitgaande van de huidige huisvesting van de Hoge Raad der Nederlanden aan het Lange Voorhout 34-36 (hierna LV34) en het huidige ministerie van Buitenlandse Zaken aan de Bezuidenhoutseweg 67 (hierna B67):

- Variant A: Sterk gefaseerd (locaties LV34 en Grafelijke Zalen)
- Variant B: Gefaseerd (locaties LV34, Grafelijke Zalen en B67)
- Variant C: Niet gefaseerd (locaties LV34 en B67)

In de bestuurlijke stuurgroep vergadering van 6 oktober 2014 is het onderzoek besproken en is besloten dat variant B komt te vervallen en er een vervolgonderzoek zal plaatsvinden naar de varianten A en C.

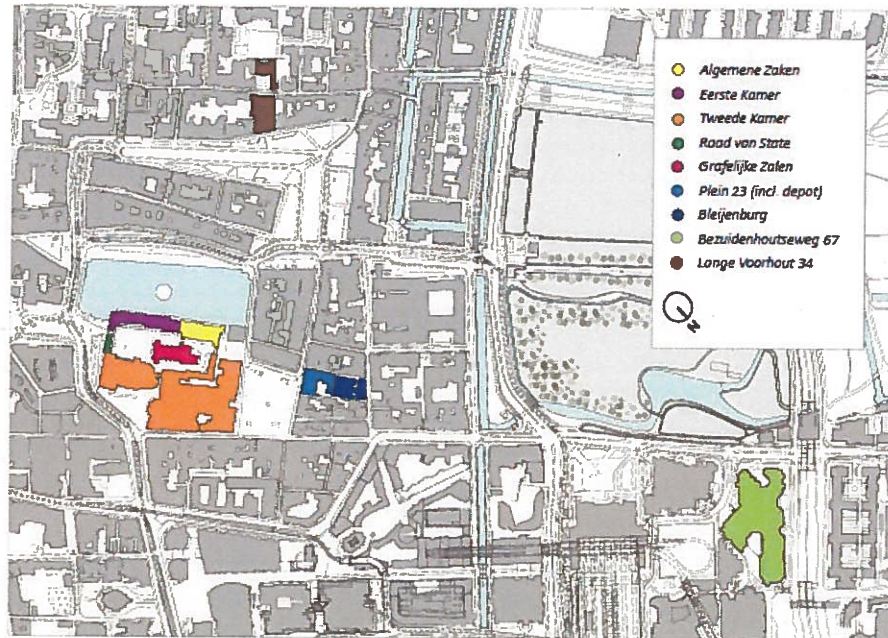
#### **1.4 Vervolgonderzoek januari 2015**

Voor u ligt het vervolgonderzoek, de verdere uitwerking van de varianten A en C, naar aanleiding van het stuurgroepbesluit. Het doel van dit vervolgonderzoek is om de haalbaarheid van beide varianten te bepalen en risico's van beide varianten nader toe te lichten, zodanig dat in de bestuurlijke stuurgroep vergadering van 26 januari 2015 een afgewogen keuze gemaakt kan worden voor één van de varianten.

#### **1.5 Uitgangspunten**

De uitgangspunten voor dit vervolgonderzoek tijdelijke huisvesting zijn als volgt:

- het huidige ruimtegebruik van de bewoners van het Binnenhof is uitgangspunt voor de ruimtelijke programma's van eisen voor de tijdelijke huisvesting (bijlage 1);
- het geschikt maken van de genoemde locaties voor tijdelijke huisvesting, de verdere planuitwerking, vindt na de keuze voor een variant in overleg met de betreffende bewoners plaats;
- de Tweede Kamerlocaties Houtstraat 1 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 Zakenlocatie Buitenhof 34-37;
- de Tweede Kamerlocaties Plein 23 (inclusief depot) en Bleijenburg 7 worden wel meegenomen in het onderzoek;
- de tijdelijke huisvesting vindt plaats in eigendomspanden van het Rijk. Voor dit vervolgonderzoek zijn dat de panden LV34 en B67;
- in beginsel vindt er geen medegebruik van de locaties voor tijdelijke huisvesting plaats door anderen dan de bewoners van het Binnenhof;
- er moet voorzien worden in representatieve ruimten voor o.a. staatsbezoeken, de plenaire vergadering (proces 2) van de Eerste Kamer (hierna EK) en de Tweede Kamer (hierna TK), de raadsvergadering van de Raad van State (hierna RvS), en de Ministerraad. Deze ruimten mogen worden ondergebracht in de tijdelijke huisvesting. Het Ministerie van Algemene Zaken wordt hierna aangeduid met AZ;
- de identiteit (staatsrechtelijke positie) van de bewoners moet herkenbaar zijn in de tijdelijke huisvesting;
- de fasering van de renovatie van de TK in variant A wordt nader afgestemd met de TK;
- de Ridderzaal blijft beschikbaar voor de ceremonie op Prinsjesdag;
- de publieke toegankelijkheid van het Binnenhof (toerisme, verkeersfunctie) kan mogelijk (tijdelijk en/of gedeeltelijk) gecontinueerd worden. Dit zal nader worden onderzocht in afstemming met de gemeente.



Afbeelding 1: Overzicht locaties bestaande huisvesting en tijdelijke huisvesting

## 2 Locaties tijdelijke huisvesting

### 2.1 Lange Voorhout 34

#### Complex

LV34 bevindt zich binnen 10 minuten loopafstand van het Binnenhofcomplex. Het complex bestaat uit een historische voorbouw (ook wel oudbouw genoemd) en een modernere uitbreiding aan de Kazernestraat. Op kelderniveau en op niveau 1 en 2 zijn beide met elkaar verbonden. Het complex beschikt over een inpandige fietsenstalling en een overdekte parkeergarage aan de Kazernestraat, met verbindingen naar zowel oudbouw als uitbreiding. Gelijktijdige bewoning door verschillende bewoners is prima mogelijk door de natuurlijke opdeling in bouwdelen.

#### Oudbouw

De oudbouw is een rijksmonumentaal pand uit 1738 naar ontwerp van architect Marot, ook wel bekend als Huis Huguetan. Het beschikt over rijke stijlelementen en stijkkamers. De ruimtes zijn uitermate geschikt als (grote of verzamel)kantoren en vergaderruimtes. De hoofdentree heeft grote allure maar een beperkte fysieke ruimte voor 'beveiligde' toegang. De oudbouw beschikt ook over een entree aan het Lange Voorhout rechts van de hoofdentree die aansluit op souterrainniveau. Daarnaast is er een entree aan de achterzijde vanuit het hof aan de Kazernestraatzijde die tevens op dit het souterrain aansluiting heeft met de restaurantfunctie. Vanuit de tuin is er ook een verbinding met de tuinkamer, een van de twee grootste en meest representatieve ruimtes van de oudbouw. Deze leent zich goed voor een groter gezelschap en/of ontvangst van (hoge) gasten. In het souterrain beschikt het pand over een beperkte keuken die kan worden uitgebreid t.b.v. bereiding en zitgelegenheid. De kap van de oudbouw is beperkt te gebruiken als werk- of vergaderplekken. Gebruik voor opslag of techniek ligt meer voor de hand.

#### Uitbreiding

De uitbreiding is in tegenstelling tot de oudbouw integraal toegankelijk en voorzien van gelijkvloerse entree. Het beschikt over meer conventionele (moderne) afmetingen van kantoren. Naast de kantoren die over verstrekkende vleugels om de voorhoven liggen beschikt de uitbreiding over een aantal ruimtes die groter zijn maar eventueel verkamerd zouden kunnen worden. Het is een licht gebouw door het gebruik van veel glas en materiaal/kleurgebruik.



Afbeelding 2: Lange Voorhout 34-36 (oudbouw en uitbreiding)

## 2.2 Bezuidenhoutseweg 67

Het complex aan de Bezuidenhoutseweg 67 is gebouwd in 1984 naar het ontwerp van architect Dick Apon. Het ligt op een steenworp afstand van het Centraal Station en binnen 15 minuten loopafstand van het Binnenhofcomplex.

Het pand leent zich uitstekend voor huisvesting van verschillende gebruikers enerzijds door het grote oppervlak en anderzijds door de verschillende oriëntatierichtingen. Het complex is in staat meerdere identiteiten te waarborgen binnen de ogenschijnlijke rigide gebouwstructuur. Het gebouw is zeer flexibel en kan grote en kleinere ruimtes huisvesten. Ook is het maken van verschillende entrees goed mogelijk, zonder het complex structureel aan te passen.



Afbeelding 3: Bezuidenhoutseweg 67



### 3 Variant A: sterk gefaseerd (Lange Voorhout 34-36)

#### 3.1 Omschrijving

Deze variant gaat ervan uit dat de renovatie in een groot aantal fasen wordt uitgevoerd, waardoor het Binnenhof tijdens de verbouwing grotendeels in gebruik kan blijven.

In deze variant worden de EK, de RvS en AZ in twee nader te bepalen fasen tijdelijk gehuisvest in het pand LV34.

De TK blijft tijdens de renovatie gedeeltelijk in het Binnenhofcomplex gehuisvest. Tijdens de renovatie dient het Plein 23 inclusief depot en Bleijenburg 7 (hierna te noemen P23 c.a.) als tijdelijke huisvesting voor de TK. De Enquêtezaal blijft in P23 gehandhaafd. Het huidige gebruik van P23 c.a. wordt verplaatst naar LV34.

#### *Wijzigingen*

In deze variant zijn er twee wijzigingen ten opzichte van het onderzoek van 22 september 2014:

1. variant A van het onderzoek van 22 september 2014 gaat ervan uit dat de tijdelijke huisvesting van de RvS en van proces 2 van de EK in de Grafelijke Zalen plaatsvindt. Daarbij is toen opgemerkt dat op basis van een eerste analyse blijkt dat niet alle functies van proces 2 van de EK in de Grafelijke Zalen kunnen worden ondergebracht en dat een verdere uitwerking van het ruimtelijk programma van eisen (RPvE) van de EK nodig is om te kunnen beoordelen of dit een optimale oplossing is.

Inmiddels is er meer duidelijkheid over het RPvE van de EK en blijkt dat de ruimte die nodig is om proces 2 van de EK te huisvesten (2.370 m<sup>2</sup> NO) aanzienlijk groter is dan de ruimte die beschikbaar is in de Grafelijke Zalen (ongeveer 1.300 m<sup>2</sup> NO). De Grafelijke Zalen bieden hiermee onvoldoende ruimte voor proces 2 van de EK.

Vervolgens is bekeken of een eventuele combinatie van de Grafelijke Zalen met de ruimte die de EK in gebruik heeft op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping van Binnenhof 1 een oplossing kan bieden. De ruimte die beschikbaar is in Binnenhof 1 is echter ongeveer 440 m<sup>2</sup> NO, waardoor nog steeds een tekort van ca 600 m<sup>2</sup> NO blijft bestaan.

Bovendien zou dit leiden tot een scheiding in proces 2, naast de gescheiden huisvesting die in deze variant al bestond omdat proces 1 wordt ondergebracht in LV34.

Om deze redenen wordt de optie tijdelijke huisvesting van proces 2 van de EK in de Grafelijke Zalen niet verder uitgewerkt.

De verdere uitwerking van variant A gaat er dan ook vanuit dat de EK als geheel wordt ondergebracht in LV34.

Doordat de Grafelijke Zalen niet meer worden ingezet voor tijdelijke huisvesting van proces 2 van de EK worden de benodigde investeringen die gedaan moeten worden in de Grafelijke Zalen voor tijdelijk gebruik door de RvS minder rendabel. Het tegemoet komen aan specifieke wensen van de RvS kan neerkomen op kapitaalvernietiging in het licht van een meer algemeen toekomstig gebruik.

Daarom wordt er in de verdere uitwerking van variant A van uitgegaan dat de RvS eveneens in LV34 wordt ondergebracht in plaats van in de Grafelijke Zalen.

2. Variant A van het onderzoek van 22 september 2014 gaat ervan uit dat de bewoners van het Binnenhof fasegewijs in LV34 worden gehuisvest. De TK wenst echter P23 c.a. als tijdelijke huisvesting voor de TK onderdelen in te zetten in plaats van LV34, vanwege de nabijheid tot het Binnenhofcomplex.

Dit is mogelijk omdat de kantoor- en vergadercapaciteit van beide panden vergelijkbaar is. Variant A is daarom aangepast: de onderdelen uit P23 c.a. worden tijdelijk ondergebracht in LV34. En P23 c.a. dient vervolgens als tijdelijke huisvesting voor de TK.

## **3.2 Nadere uitwerking variant A**

Op een aantal onderwerpen binnen variant A heeft nadere uitwerking plaatsgevonden.

### **3.2.1 Plenaire zaal TK**

Door de TK is gevraagd om te onderzoeken of het mogelijk is de Nieuwbouw van de TK<sup>1</sup> (incl. plenaire zaal en commissiezalen) in bedrijf te laten en de benodigde ingrepen daaraan (gedeeltelijk) in recessen te laten plaatsvinden. De combinatie van het voorziene niveau van ingrepen, de tijdens de recessen beschikbare bouwtijd, de technische complexiteit om de plenaire zaal elke keer na een reces weer optimaal bedrijfszeker te hebben en het gegeven dat er altijd een back-up positie beschikbaar moet zijn voor noodsituaties, leidt tot de conclusie dat het handhaven van de plenaire zaal op de huidige locatie feitelijk niet mogelijk is.

Uitgangspunt in deze variant is dat de plenaire zaal TK tijdelijk naar oude Balzaal verhuist (de voormalige plenaire zaal TK in Binnenhof 1-3) en vergader- en commissiekamers zoveel mogelijk in de ruimten in de omgeving daarvan worden gehuisvest. De Nieuwbouw TK wordt vervolgens in twee fasen gerenoveerd (zie paragraaf 3.3). Na de tweede bouwfase gaat de plenaire zaal TK terug naar de huidige locatie.

<sup>1</sup> Nieuwbouw TK betreft het bouwdeel zoals ontworpen door architect Pi de Bruijn

Voordelen hiervan zijn:

- de renovatie van de Nieuwbouw TK kan zoveel mogelijk ononderbroken en ongestoord plaatsvinden;
- het renovatieproces is beter te organiseren.

Nadelen hiervan zijn:

- het vergadercircuit is verspreid over B1-3 en de Nieuwbouw TK;
- de publiekstoegankelijkheid van B1-3 kan complicaties met zich meebrengen;
- mogelijk minder vergadercapaciteit;
- rondleidingen, bijvoorbeeld voor scholen, kunnen gedurende de verbouwingswerkzaamheden in de TK waarschijnlijk niet of slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

### 3.2.2 *Restaurantvoorziening in LV34*

De restaurantvoorziening in LV34 zal aangepast moeten worden om aan de benodigde capaciteit te voldoen. Op basis van de bestaande plattegrond kan geconcludeerd worden dat er mogelijkheden zijn tot beperkte uitbreiding in zitplaatscapaciteit. Daarnaast moet bekeken worden op welke wijze de keuken vergroot kan worden.

### 3.2.3 *Restaurantvoorziening in Nieuwbouw TK*

De restaurantvoorziening van de Nieuwbouw TK kan mogelijk beperkt in gebruik blijven tijdens een groot deel van de renovatieperiode. Er zal, indien gekozen wordt voor variant A, nader bekeken moet worden op welke wijze de restaurantvoorziening tijdens de renovatie in functie kan blijven.

### 3.2.4 *Identiteit*

De bewoners zullen in de verschillende fasen achtereenvolgens LV34 bewonen, zonder dat er tussentijds veel aanpassingen aan het pand plaatsvinden. Op het moment dat LV34 van bewoner wisselt, zal dat niet leiden tot een hele specifieke nieuwe identiteit van het pand. De structuur van de tijdelijke huisvesting zal voor de ene tijdelijke bewoner beter passen en efficiënter zijn dan voor de andere. Een aantal hotspots<sup>2</sup> zijn bruikbaar voor meerdere bewoners, andere indelingen of aanpassingen zijn specifiek en niet generiek voor alle bewoners. In de planverkenning (bijlage 2) wordt getoond hoe de tijdelijke huisvesting kan worden vormgegeven en de specifieke uitstraling en identiteit per bewoner mogelijk kan worden gemaakt.

## 3.3 **Fasering**

De fasering van variant A is nader bekeken en bijgesteld op basis van de wijzigingen zoals aangegeven in paragraaf 3.1.

Het aantal bouwfases dat nodig is voor renovatie van het Binnenhof in variant A is nu bepaald op 11 stuks zoals aangegeven in onderstaande tabel.

<sup>2</sup> Met hotspots worden een aantal bijzondere/afwijkende ruimtes aangeduid

Fasen	Wie	Waarheen
1	AZ	LV34
2	EK, RvS	LV34
3	TK P23 c.a.	LV34
4	TK stap A (Binnenhof 1-3)	P23
5	TK stap B (Nieuwbouw TK)	Binnenhof 1-3
6	TK stap C (Nieuwbouw TK)	Binnenhof 1-3
7	TK stap D (Binnenhof 1-3 overig en perstoren en Binnenhof 4-6)	P23
8	TK stap E (Hotel)	P23
9	TK stap F (Justitie)	P23
10	TK stap G (Binnenhof 7)	P23
11	TK stap H (Koloniën)	P23

Uitgangspunt is dat zo groot mogelijke bouwkundige eenheden worden uitgeplaatst, waarbij de omvang van de tijdelijke huisvesting de maximaal uit te plaatsen eenheid bepaalt.

LV34 zal voorafgaand aan de renovatie van het Binnenhof worden voorbereid voor de tijdelijke huisvesting. Daarnaast zullen na fasen 1 en 2 werkzaamheden moeten worden verricht in verband met onderhoud of specifiek gebruik van de betreffende bewoners.

#### *Toelichting fasen*

- Fase 1 en 2: de bouwdelen van de EK, de RvS en AZ worden in twee fasen gerenoveerd. De samenstelling van deze fasen wordt later bepaald. Vanuit technisch perspectief heeft de volgorde AZ-EK-RvS de voorkeur, omdat dan een doorlopende bouwstroom kan worden georganiseerd.
- Fase 3: na terugverhuizing van de EK, de RvS en AZ worden de onderdelen van de TK die nu gehuisvest zijn op P23 c.a. verhuisd naar LV34. P23 c.a. wordt vervolgens voorbereid op de tijdelijke huisvesting van de TK.
- Fase 4 t/m 11: De TK wordt in onderdelen – waarbij wordt uitgegaan van zo groot mogelijke eenheden die zoveel mogelijk corresponderen met bouwdelen - uitgehuisd naar P23 c.a., waarna het betreffende bouwdeel van de TK wordt gerenoveerd. Zodra dit bouwdeel gereed is wordt het uitgeplaatste onderdeel teruggeplaatst en wordt het volgende onderdeel uitgehuisd naar P23 c.a. Dit proces herhaalt zich t/m fase 11.

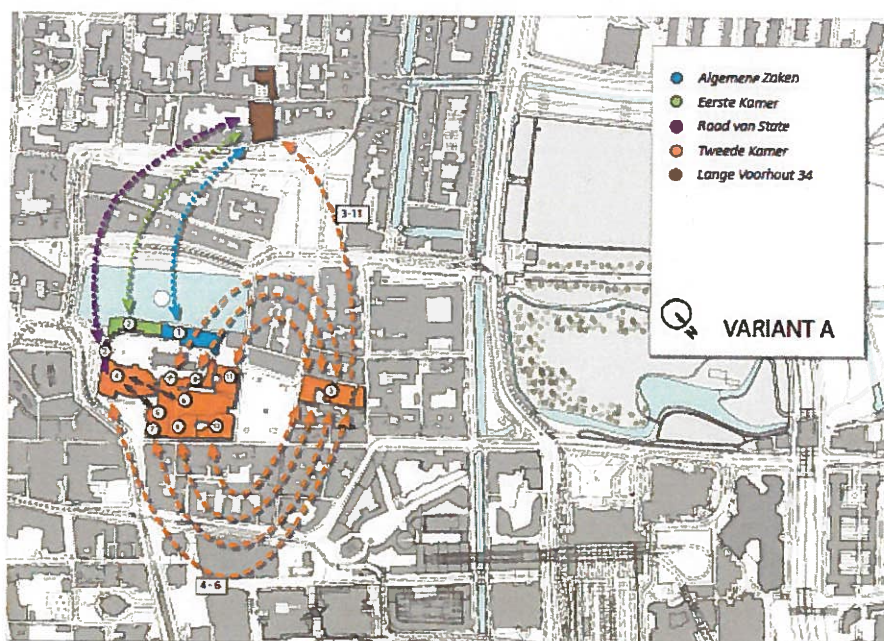
#### *Toelichting fasen TK*

Op basis van de ruimte die P23 c.a. biedt is een globale inschatting gemaakt van hoeveel 'stappen' (lees: fasen) nodig zijn voor de renovatie van de TK. In dit vervolgonderzoek wordt er van uitgegaan dat hiervoor 8 stappen (A t/m H) nodig zijn.

De fasering is dan als volgt opgebouwd (waarbij de 'uitplaatsingen' voor een deel zullen bestaan uit combinaties van bouwdelen):

- Fase 4 (Stap A TK): B1-3 wordt grotendeels uitgeplaatst naar P23 c.a. Het vrijkomende deel van B1-3 wordt gerenoveerd, maar daarbij ook gereed gemaakt als tijdelijke huisvesting voor de Nieuwbouw TK. De plenaire Zaal zal dan tijdelijk gehuisvest worden in de oude Balzaal (de oude plenaire Zaal), zie ook paragraaf 3.2.1.
- Fase 5 en 6 (Stap B en C TK): de Nieuwbouw TK wordt vervolgens in twee fasen, telkens voor ongeveer de helft, gerenoveerd. Wanneer de renovatie van de Nieuwbouw TK gereed is keren de bewoners hiervan en de bewoners van B1-3 terug naar hun huisvesting.
- Fase 7 (Stap D TK): daarna vindt de renovatie van de overige bouwdelen plaats, te beginnen met het resterende nog te renoveren deel van B1-3, samen met bouwdelen die door nabijheid en grootte daarvoor in aanmerking komen. Vooralsnog zijn daarvoor de Perstoren en Binnenhof 4-5-6 gekozen.
- Fase 8 t/m 11 (Stap E t/m H TK): De vervolffasen zijn, gebaseerd op voorlopige aannames op basis van de volgorde in het bouwproces en van passendheid in P23 c.a., als volgt:
  - gebouwdeel 'Hotel'
  - gebouwdeel 'Justitie'
  - gebouwdeel 'Binnenhof'
  - gebouwdeel 'Koloniën'

Schematisch ziet dit er als volgt uit:



Afbeelding 4: Lange Voorhout 34 - 36 Fasering variant A

#### *Opmerking*

In dit vervolgonderzoek is een zo goed mogelijke inschatting gemaakt van het aantal benodigde fasen. Voor de bepaling van het exacte aantal fasen is een grondige studie van de bestaande bouw- en organisatieonderdelen nodig. Van belang hierbij is de onderlinge afhankelijkheid tussen bouwdelen voor wat betreft installaties. Wanneer een bouwdeel in verbouwing is, moet de bedrijfszekerheid van aangrenzende bouwdelen gewaarborgd kunnen blijven. Zie ook paragraaf 5.1.

### **3.4 Indicatieve planning**

De totale doorlooptijd van de renovatie van het Binnenhof in variant A is circa 13 jaar, zie bijlage 3.

Deze doorlooptijd is gebaseerd op een normale bouwinzet en voor specifieke onderdelen een inzet van intensiverende maatregelen voor de uitvoering (zoals doorwerken in vakanties, weekenden en avonden).

In het onderzoek van 22 september 2014 is uitgegaan van een totale doorlooptijd van variant A van circa 9 jaar. Het verschil in doorlooptijd wordt veroorzaakt door:

- een verbeterd inzicht in de complexiteit van de installaties en daarmee de maatregelen en werkzaamheden die tussen de feitelijk bouwfasen moeten worden verricht;
- de invoeging van P23 c.a. als locatie voor tijdelijke huisvesting. Deze locatie heeft een zekere inefficiëntie waardoor het aantal fasen is toegenomen;
- een hoger informatieniveau waardoor op dit moment (al) een bredere scope voor het project is ontstaan dan in september 2014 was voorzien.

De startdatum van de uitvoering wordt bepaald door:

- het moment waarop de tijdelijke huisvesting beschikbaar is (voorafgaand: de planvorming, contractvorming en de realisatie van de tijdelijke huisvesting); eind 2018
- het gereed zijn van de planvorming en contractvorming van de renovatie van het Binnenhof; eind 2018.

### **3.5 Indicatieve kostenraming**

Voor de indicatieve kostenraming zie bijlage 4.

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

### 4.1 Omschrijving

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 tegelijk uitgehuisd, waarbij AZ en de RvS worden ondergebracht in LV34 en de EK en TK in B67.

#### *Wijzigingen*

In deze variant zijn er geen wijzigingen ten opzichte van het onderzoek van 22 september 2014.

### 4.2 Nadere uitwerking variant C

#### 4.2.1 *Gefaseerd terughuizen*

De bestuurlijke stuurgroep van 6 oktober 2014 heeft verzocht te onderzoeken of het eventueel mogelijk is de bewoners van het Binnenhof gefaseerd terug te huizen.

In variant C hoeven niet alle bewoners per se de gehele doorlooptijd elders gehuisvest te worden. Dit geldt met name voor de EK, de RvS en AZ. Afhankelijk van de bouwstroom zullen deze bewoners mogelijk één voor één eerder terug kunnen keren naar het Binnenhof. Gefaseerde terughuizing is mogelijk, rekening houden met de volgende beperkingen:

- een uitgangspunt van de renovatie is de aanleg van een robuuste hoofdinfrastructuur voor de installaties. Dat betekent dat – afhankelijk van de daarvoor gekozen uitvoering- bouwdelen pas kunnen functioneren wanneer die infrastructuur gereed, getest en in bedrijf is. Dit geldt overigens ook voor variant A;
- er kan nu nog niet met zekerheid aangegeven worden op welk moment voldoende bedrijfszekerheid van gebouwdelen gewaarborgd is. Dit is afhankelijk van de precieze configuratie van die infrastructuur. Dit geldt overigens ook voor variant A;
- voor de al teruggekeerde bewoners zal er bouwoverlast zijn. Bijvoorbeeld in de vorm van geluid, trillingen, vuil en beeldverstoringen (bouwmaterieel op het Binnenhof);
- op het Binnenhof zullen enkele honderden mensen tegelijk aan de uitvoering werken, en voortdurend in- en uitlopen. Dat geeft risico's ten aanzien van beveiliging (voor de al weer in gebruik zijnde bouwdelen);
- hoewel een bouwdeel op zich gereed kan zijn en initieel kan functioneren, is het risico van storingen veroorzaakt door bouwwerkzaamheden in de bouwdelen die nog niet gereed zijn, niet volledig aanwezig. Het is niet uit te sluiten dat de uitvoerende partij (de aannemer) daarvoor niet alle aansprakelijkheid wil nemen.

- in variant C kan de buitenruimte van het Binnenhof als bouwplaats gebruikt worden. Dit leidt tot een kostenvoordeel. Terugkeer van bewoners beperkt deze mogelijkheid en noodzaakt bovendien tot aanvullende logistieke en veiligheidsmaatregelen in verband met het bouwverkeer.

Voor de verdere uitwerking van variant C is uitgegaan van terughuizing in één keer (nadat de renovatie gereed is), zoals beschreven in paragraaf 4.3.

#### 4.2.2

##### *Identiteit*

In variant C worden de bewoners uitgehuisd naar twee tijdelijke huisvestingslocaties, waardoor het mogelijk is een eigen identiteit en uitstraling te realiseren. In de planverkenning (zie bijlage 2) wordt getoond hoe de tijdelijke huisvesting kan worden vormgegeven en de specifieke uitstraling en identiteit per bewoner mogelijk kan worden gemaakt. De aanpassingen zijn eenmalig aangezien de bewoners gedurende de periode van de renovatie deze locatie bewonen en niet tussentijds plaats maken voor anderen.

#### 4.3

##### **Fasering**

De fasering van variant C gaat ervan uit dat er één bouwphase met meerdere parallelle bouwstromen (voorlopig wordt uitgegaan van twee), nodig is voor de renovatie van het Binnenhof en gaat uit van een terughuizing in één keer.

Fasen	Wie	Waarheen
1	RvS en AZ EK en TK	LV34 B67

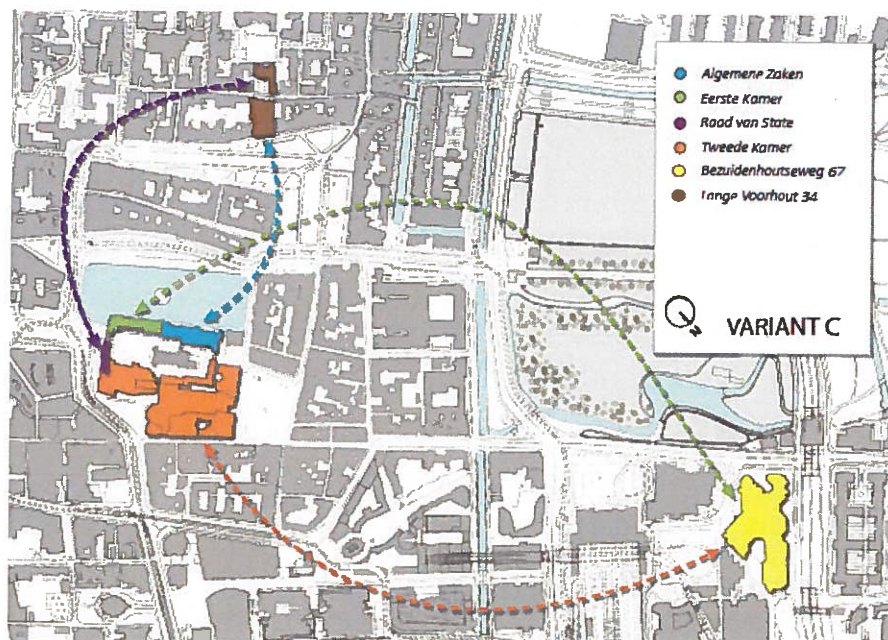
LV34 zal voorafgaand aan de renovatie van het Binnenhof worden voorbereid voor de tijdelijke huisvesting van de RvS en AZ. B67 wordt gelijktijdig aangepast voor de tijdelijke huisvesting van de EK en TK.

##### *Toelichting fasen*

- Fase 1: de RvS en AZ worden tijdelijk gehuisvest in LV34. Gelijktijdig worden EK en TK verhuisd naar B67. Daarna wordt het Binnenhof in meerdere bouwstromen (voorlopig is uitgegaan van twee) gerenoveerd. Eén bouwstroom zou bij het bouwdeel van AZ kunnen starten, en één bouwstroom bij B1-3. De exacte aanpak zal nader uitgewerkt moeten worden onder meer in overleg met de ontwerpende partijen (architect en adviseurs) en uitvoerende partijen.



Schematisch ziet dit er als volgt uit:



Afbeelding 5: Lange Voorhout 34-36 en Bezuidenhoutseweg 67 Fasering variant C

#### 4.4 Indicatieve planning

De totale doorlooptijd van de renovatie van het Binnenhof in variant C is ca. 5,5 jaar (zoals ook aangegeven in het onderzoek van 22 september 2014), zie bijlage 3.

De startdatum van de uitvoering van de renovatie wordt bepaald door:

- het moment waarop de tijdelijke huisvesting beschikbaar is (voorafgaand: de planvorming, contractvorming en de realisatie van de tijdelijke huisvesting); eind 2018
- het gereed zijn van de planvorming en contractvorming van de renovatie van het Binnenhof; eind 2018.

De kortere bouwtijd van variant C ten opzichte van variant A komt voort uit het tegelijk kunnen beschikken over twee tijdelijke huisvestingen (LV34 en B67). Hierdoor kan gewerkt worden in een volledig ontruimd Binnenhofcomplex waardoor meerdere bouwstromen tegelijk kunnen worden georganiseerd. Omdat er slechts één bouwfase is, ontbreekt bovendien in variant C de noodzaak om tussen de bouwfases van de renovatie verhuisbewegingen uit te voeren en tijdelijke voorzieningen te treffen.

#### 4.5 Indicatieve kostenraming

Voor de indicatieve kostenraming zie bijlage 4.

## 5 Constateringen varianten

	<b>Variant A</b>	<b>Variant C</b>
Bewoond blijven Binnenhof/ consequenties stad	Het Binnenhof blijft bewoond en deels toegankelijk.	Het Binnenhof blijft niet bewoond.
Representativiteit tijdelijke huisvesting	LV34 heeft twee gezichten; oudbouw (klassiek en passend bij Binnenhof) en uitbreiding (modern, ruim en licht maar wel afwijkend van uitstraling Binnenhof).	B67 beschikt over de mogelijkheid om een representatieve huisvesting te creëren (incl. eigen entrees) hoewel exterieur afwijkt van het Binnenhof.
Herkenbaarheid locaties (o.a. in de media)	Het beeldmerk van de organisaties (het beeld van het Binnenhof, bv. in de media) blijft deels beschikbaar (zij het met bouwactiviteiten in het zicht).	Het beeldmerk van de organisaties is tijdelijk anders.
Afzonderlijke identiteit/eigen entree bewoners	Afzonderlijke identiteit is gedurende de renovatie niet sterk/groot. Binnen LV34 heeft elke gebruiker zijn eigen entree. Gedurende de renovatie zal deze (en zo ook de uitstraling) tevens van toepassing zijn op andere bewoners.	Omdat de tijdelijke huisvesting specifiek gekozen is en aangepast wordt voor de bewoner is het mogelijk een eigen identiteit en uitstraling te realiseren.
Afstand tussen AZ en de TK	Er ontstaat een grotere afstand tussen AZ en de TK dan in de bestaande situatie.	Er ontstaat een grotere afstand tussen AZ en de TK dan in de bestaande situatie, ook groter dan in variant A..
Functionele match tijdelijke huisvesting met uit te plaatsen Binnenhoforganisaties	Match is niet voor elke bewoner even treffend door combinatie met een andere bewoner of inefficiëntie van hotpots.	Functionele match is goed. De TK locaties Doelenstraat 10 en Lange Houtstraat kunnen meegenomen worden in variant C (B67 biedt daarvoor voldoende ruimte). De TK organisatie is in dat geval gehuisvest op een tijdelijke huisvestingslocatie.

<p>Aantal verhuisbewegingen</p>	<p>Elf verhuisbewegingen vice versa. Zie paragraaf 3.3. Management van de verhuizingen en de gerelateerde aspecten (informatie, communicatie en instructie medewerkers), gedurende de doorlooptijd.</p>	<p>Eén verhuisbeweging vice versa. Zie paragraaf 4.3. Management van de verhuizingen en de gerelateerde aspecten (informatie, communicatie en instructie medewerkers), bij heen en terughuizen.</p>
<p>Bouwoverlast (stof/geluid, storingen)</p>	<p>Het Binnenhof blijft tijdens de renovatie in gebruik. De bewoners hebben overlast van de bouw. Denk hierbij aan geluidsoverlast, stofoverlast en trillingen. Beperkte toegankelijkheid van de gebouwen, (deels)geblokkeerde looproutes en groot bouwmaterieel zoals kranen en vrachtwagens.</p>	<p>Het Binnenhof is tijdens de renovatie leeg. De bewoners hebben geen overlast van de bouw (op het Binnenhof).</p>
<p>Bedrijfszekerheid installaties i.r.t. bedrijfsvoering</p>	<p>De bedrijfszekerheid is niet volledig te garanderen. Gedurende de hele renovatie is er een serieus risico van verstoring van de primaire processen bv. door (tijdelijke) uitval van installaties voor (brand)beveiliging, verwarming, koeling, lucht, licht en ICT. Dit wordt veroorzaakt door de verwevenheid van de installaties zie afbeelding 6.</p>	<p>De bedrijfszekerheid in de tijdelijke huisvesting(en) is gegarandeerd (vergelijkbaar met een standaard situatie).</p>
<p>Brandveiligheid</p>	<p>De brandveiligheid is niet optimaal. Zie paragraaf 5.1.</p>	<p>De brandveiligheid in de tijdelijke huisvesting(en) is gegarandeerd (vergelijkbaar met een standaard situatie).</p>

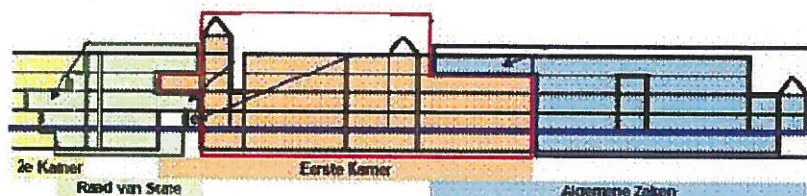


Beveiliging	De beveiliging op het Binnenhof is niet optimaal. Zie paragraaf 5.1. De beveiliging in de tijdelijke huisvesting(en) is gegarandeerd en conform de eisen die gesteld worden.	De beveiliging in de tijdelijke huisvesting(en) is gegarandeerd en conform de eisen die gesteld worden.
Logistiek (onderlinge relaties organisaties of organisatieonderdelen)	Een gefaseerde renovatie waarbij gedeelten van het complex buiten gebruik of afgesloten zijn, heeft invloed op de logistiek. De knelpunten zullen in iedere fase opnieuw opgelost moeten worden. Denk hierbij aan expeditiehof, bereikbaarheid restaurant, bezoekersstromen, verplaatsing van werknemers.	
Planning/doorlooptijden	De doorlooptijd is ca. 13 jaar	De doorlooptijd is ca. 5,5 jaar
Kosten	Zie toelichting in Bijlage 4.	Zie toelichting in Bijlage 4.
Risico's	Zie paragraaf 5.1.	Zie paragraaf 5.1.

## 5.1 Risico's

### *Risico's variant A*

- bedrijfszekerheid: verwevenheid van alle installaties over de bouwgrenzen heen. In het complex is een veelheid aan typen installaties aanwezig. De belangrijkste hiervan zijn de installaties voor verwarming, luchtbehandeling, elektriciteit, ICT, telefoon, riolering, water, maar ook installaties die van belang zijn voor de veiligheid zoals beveiligings-, brandmeld- en sprinklerinstallaties. Deze installaties zijn, behalve uit verschillende tijdsperiodes, vaak verweven door het gehele Binnenhof, ongeacht de gebruikersgrenzen. Een voorbeeld: de Raad van State steunt voor wat betreft ventilatie, koeling en verwarming op installaties die geplaatst zijn in het Tweede Kamergedeelte. Zie de schematische afbeelding hieronder.



Afbeelding 6: Gebouw- en bewonersscheidingen

De consequentie daarvan is dat, wanneer in één deel van het complex gerenoveerd wordt, een aantal tijdelijke maatregelen moeten worden genomen om installatieonderdelen in naastliggende bouwdelen werkzaam te houden of dat er personeel inzet nodig is om de veiligheid te kunnen waarborgen. Door de verwevenheid van deze, veelal verouderde, installaties door het gehele Binnenhofcomplex zal het risico van uitval tijdens de renovatie groot zijn. Dit brengt risico's en beperkingen met zich mee als het gaat om de bedrijfsvoering en bedrijfszekerheid;

- brandveiligheid: de delen waar verbouwd wordt zullen, door de werkzaamheden, een verhoogde vuurlast kennen. De bedrijfszekerheid van de bestaande (brand)veiligheidsinstallaties zal lager zijn dan normaal (door het werken en soms afkoppelen van installatiedelen). Gedurende de hele doorlooptijd zijn extra maatregelen nodig bv. in de vorm van extra personeel of additionele (tijdelijke) installaties;
- beveiliging: de delen waar verbouwd wordt zullen, door de werkzaamheden, een verminderde beveiliging kennen. De bedrijfszekerheid van de bestaande veiligheidsinstallaties is lager dan normaal. Gedurende de hele doorlooptijd zijn extra maatregelen nodig bv. in de vorm van extra personeel of additionele (tijdelijke) installaties;
- een gefaseerde renovatie beperkt de vormgeving van de verschillende installatietechnische infrastructures wat tot een suboptimaal resultaat kan leiden;
- wijzigingen door de lange doorlooptijd bv. door nieuwe organisatorische en/of technische ontwikkelingen.

*Risico's variant C*

- er is een beperkte bouwtijd voor aanpassing van de tijdelijke huisvestinglocaties omdat alle voorzieningen (bv. de plenaire zaal TK) direct, bij de start van de renovatie, in de tijdelijke huisvesting beschikbaar moeten zijn;
- tijdelijke huisvesting is niet maximaal op primair proces toegesneden;
- er is een risico van een veranderend beeldmerk van de organisaties omdat het beeld van het Binnenhof tijdelijk niet beschikbaar is. Dit risico is goed te beheersen/mitigeren bijvoorbeeld door rondleidingen, films of campagnes. Bovendien heeft de locatie B67 in het huidige gebruik bewezen een op zichzelf voldoende sterk beeldmerk te generen.

**5.2 Conclusie**

Op basis van het vervolgonderzoek zal het Rijksvastgoedbedrijf vanuit zijn professie, de verantwoordelijk minister voor Wonen en Rijksdienst desgevraagd adviseren te kiezen voor het uitvoeren van de renovatie van het Binnenhof volgens variant C.

Uitvoering volgens variant A, het volledig of (groten)deels in gebruik blijven van het Binnenhof tijdens de verbouwing, wordt op basis van de veelheid aan moeilijk en/of niet beheersbare risico's, nadrukkelijk afgeraden.

## 6 Bijlagen

- Bijlage 1: Ruimtelijk Programma van Eisen bewoners
- Bijlage 2: Planverkenning tijdelijke huisvesting Binnenhof
- Bijlage 3: Verkenning doorlooptijden
- Bijlage 4: Indicatieve kostenraming

## Bijlage 1: Ruimtelijk programma van eisen bewoners

De alternatieven voor tijdelijke huisvesting zijn op het niveau van het Nuttig Oppervlak<sup>3</sup> vergeleken met de ruimtelijke PVE's (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 bijvoorbeeld B67. Een vergelijking op basis van NO's benadert daarmee het beste de werkelijkheid.

Door de bewoners van het Binnenhof zijn de Ruimtelijke Programma's van Eisen (RPVE) aangereikt. Het betreft de volgende documenten:

- RPVE EK: mail [redacted] d.d. 3-11-2014
- RPVE TK: analyse ruimtelijst ('schoonmaaklijst') TK d.d. 19-7-2013, [redacted]
- RPVE RvS: opgave RvS, laatst aangepast door RvS/RvB [redacted] d.d. 11-12-2014
- RPVE AZ: Status nu: ruimtelijk pve AZ [redacted] d.d. 4-12-2014

Voor de bestuurlijke stuurgroep van 26 januari 2015, worden bovengenoemde documenten verstrekt aan de leden van de bestuurlijke stuurgroep.

Op basis van de brondocumenten zijn ruimtestaten opgesteld per gebruiker. In het overzicht hieronder zijn deze ruimtestaten samengevat.

<sup>3</sup> NO; het bruto vloeroppervlak dat beschikbaar is na aftrek van verkeers-, technische- en constructieoppervlakte



Bestaand ruimtegebruik Binnenhof in m2 nuttig oppervlak	kantoor m2 no	vergaderen m2 no	magazijn/ archief m2 no	restaurant c.a. m2 no	resterend NO m2 no	totaal
<b>Binnenhof</b>						
Binnenhof exclusief TK vestigingen Houtstraat 1, Plein 23, Bleijenburg 7 en Doelenstraat 10	16.116	7.377	6.982	3.007	2.376	35.858
Binnenhof inclusief TK vestigingen Houtstraat 1, Plein 23, Bleijenburg 7 en Doelenstraat 10	19.747	8.098	7.897	3.273	2.697	41.712
<b>Tweede Kamer</b>						
Tweede Kamer (inclusief nieuwsport)	12.912	5.027	6.489	2.370	1.820	28.618
Tweede Kamer vestigingen Houtstraat 1, Plein 23, Bleijenburg 7 en Doelenstraat 10	3.631	721	915	266	321	5.854
Totaal Tweede Kamer	16.543	5.748	7.404	2.636	2.141	34.472
<b>Eerste Kamer</b>	970	1.353	60	300	318	3.001
<b>Algemene Zaken</b>	1.905	769	240	240	190	3.344
<b>Raad van State</b>	329	228	193	97	48	895

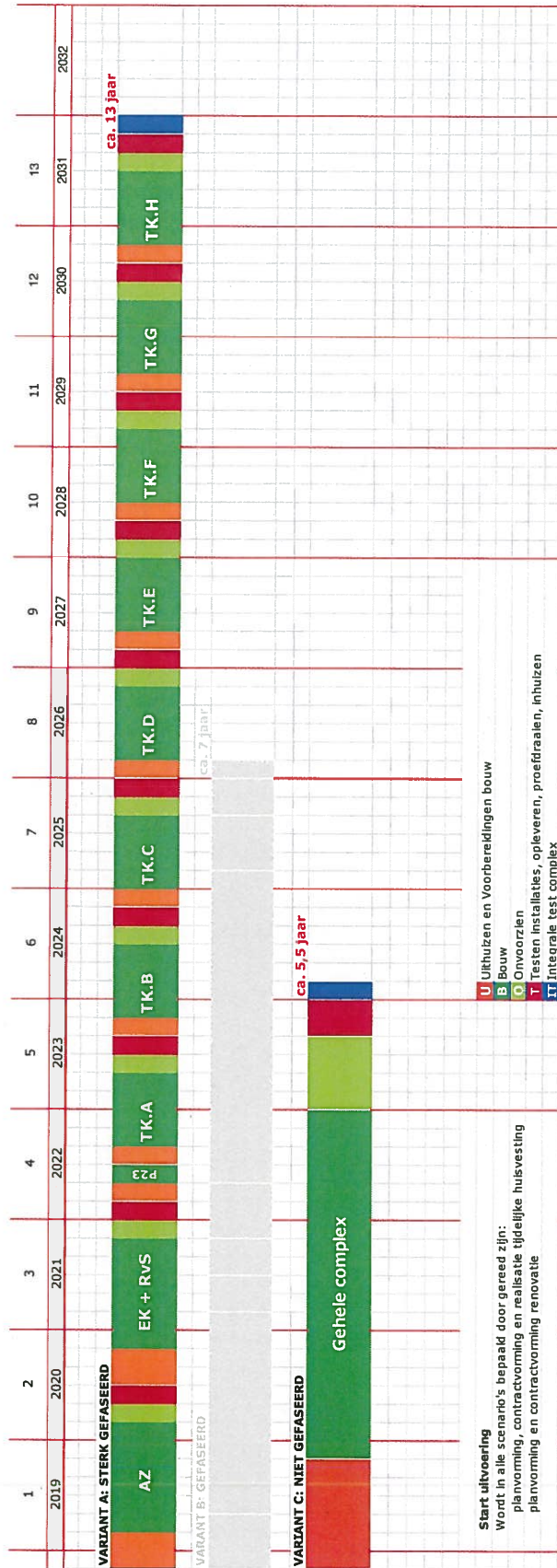
Het overzicht is exclusief:

RVS  
100953G01 Kneuterdijk 22: 25.052 m2 bvo  
101052G01 Oranjestraat 15: 8.333 m2 bvo  
101042G01 Oranjestraat 14 (parkeergarage): 5.000  
AZ  
100980G01/G02 Buitenhof 34 - 37: 5.244 m2 bvo

## Bijlage 2: Planverkenning tijdelijke huisvesting Binnenhof

Zie separaat document.

Bijlage 3: Verkenning doorlooptijden



### *Toelichting doorlooptijd variant A*

De totale doorlooptijd van variant A kan als volgt worden onderbouwd.

Op basis van een rekenkundige benadering bedraagt de bouwtijd:

- voor de fasen 1 en 2, twintig maanden per fase
- voor de fasen 3 t/m 11, gemiddeld 14 maanden per fase.

De planning van de fasen is opgebouwd uit de volgende delen:

- a) Uithuizen en voorbereiding van de bouw
- b) Bouw
- c) Onvoorzien
- d) Testen, opleveren, proefdraaien en inhuizen

De renovatie wordt afgesloten met een integrale test van het hele complex (na de laatste fase).

Ad a)

Dit deel start met de verhuizing van de bewoner. Hierna worden tijdelijke maatregelen genomen in het te renoveren bouwdeel. Deze tijdelijke maatregelen bestaan in elk geval uit het begrenzen van het bouwdeel met hekken en stofschotten, het nemen van maatregelen om te behouden onderdelen te beschermen, en het nemen van maatregelen om, wanneer het betreffende bouwdeel ook installatietechnisch wordt afgesloten, te zorgen dat in de rest van het Binnenhofcomplex de installaties blijven werken. Bijvoorbeeld: gedeelten van het complex betrekken hun verse lucht of verwarming uit andere bouwdelen. Als deze bouwdelen worden gerenoveerd zullen tijdelijke maatregelen moeten worden genomen om in lucht en warmte te kunnen blijven voorzien. Ditzelfde geldt ook voor o.a. de beveiligingsinstallaties, brandmeldinstallaties, sprinklerinstallaties, elektrische installaties, ICT-installaties, telefooninstallaties, waterinstallaties, rioleringsinstallaties. Gelijktijdig worden de verdere voorbereidingen voor de bouw getroffen (bv. de diverse ontmantelings- en sloopwerkzaamheden).

Ad b)

De bouwtijd per fase is bepaald op basis van het deel arbeidskosten (in een renovatieproject ongeveer 60% van de bouwkosten). De bouwtijd is bepaald op basis van de geschatte hoeveelheid personen dat werkzaam is, en het maximum aantal personen dat tegelijk aan het werk kan zijn in een bouwdeel. Deze benadering is voor varianten A en C toegepast. Voor fase 3 (de aanpassing van P23 c.a.) is uitgegaan van een zeer beperkte bouwtijd omdat hier alleen de hoogst noodzakelijke aanpassingen zullen plaatsvinden.

Ad c)

Voor elke fase, behoudens fase 3, is een korte periode 'onvoorzien' in de planning opgenomen. Dit is een reservering in de tijd voor (ondanks een intensieve planvorming) onvoorziene technische tegenvallers gedurende de uitvoering. Bijvoorbeeld grotere gebreken in de monumentale panden dan voorzien (grotere aantastingen van dak, vloer, funderingsconstructies), onverwacht archeologische vondsten etc.

Ad d)

Na elke fase worden de tijdelijke maatregelen ongedaan gemaakt, worden alle installaties van het betreffende bouwdeel getest, worden de werkzaamheden opgeleverd (en de 'restpunten' opgelost), en kunnen de bewoners proefdraaien in de 'nieuwe' omgeving. Hierna, of gelijktijdig daaraan, kan worden verhuisd. Voor al deze werkzaamheden is telkens een periode van 2 maanden gereserveerd.

*Toelichting doorlooptijd variant C*

De totale bouwtijd van variant C kan als volgt worden onderbouwd.

De totale duur van de renovatiewerken is ongeveer 5,5 jaar.

De doorlooptijden van variant C zijn volgens dezelfde methodiek opgebouwd als bij variant A. Dit gegeven is dubbel gecontroleerd en onafhankelijk getoetst.

De planning van de fasen is, net als in variant A, opgebouwd uit de delen zoals bij de toelichting op variant A genoemd.

## Bijlage 4: Indicatieve kostenraming

Zie separaat document.