

Twynstra Gudde

## Validatie Aanvullend Onderzoek Renovatie Binnenhof

*Rijksvastgoedbedrijf*



12 april 2016

## Samenvatting

Op 10 december 2015 heeft de Tweede Kamer het voorstel voor de renovatie van het Binnenhof behandeld. De in dit debat ingediende en later aangenomen moties zijn voor het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB) aanleiding geweest tot het uitvoeren van een onderzoek ('Aanvullend Onderzoek'), opdat de vragen zoals gesteld in deze moties beantwoord kunnen worden.

In opdracht van het RVB heeft Twynstra Gudde een validatie uitgevoerd op dit Aanvullend Onderzoek. Het resultaat hiervan is opgenomen in dit rapport.

### *Variant 2*

In de motie Koolmees (nr. 34293-9) wordt gevraagd "een alternatieve gefaseerde variant uit te werken, waarin de gebouwen van Algemene Zaken, de Eerste Kamer en de Raad van State eerst worden verbouwd en versneld worden opgeleverd, en vervolgens pas het gedeelte van de Tweede Kamer". De uitvoeringsaspecten van deze variant zijn onderzocht door Arcadis en het RVB/Vitruvius heeft de meerkosten van deze variant berekend op €50 mln. Wij zijn van mening dat de uitwerking in de bron-documenten volledig, juist en aannemelijk is uitgevoerd, en daarmee een goede basis vormen voor beantwoording van de vragen in de motie.

Daarbij plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

- Voor beantwoording van de motie kan een overzicht van de jaren van uithuizing en de verhuisbewegingen naar tijdelijke huisvesting (in vergelijking met Variant 3) voor de gebruikers meer inzicht bieden.
- Er dient bijzondere aandacht te worden geschonken aan een aantal risico's die bij deze variant pregnanter optreden dan in de Variant 3 (voorstel van het kabinet). Die risico's betreffen onder meer uitval van installaties, toekomstbestendigheid van gekozen oplossingen, (brand)veiligheid en vluchtwegen. Wij achten deze risico's zeer nadrukkelijk aanwezig en relevant.

### *Variant 12*

In de motie Koolmees (nr. 34293-10) wordt gevraagd "een alternatieve gefaseerde variant van de verbouwing van de Tweede Kamer uit te werken, waardoor de Tweede Kamer zo lang mogelijk kan blijven functioneren op het Binnenhof". De uitvoeringsaspecten van deze variant zijn onderzocht door Arcadis en het RVB/Vitruvius heeft de meerkosten van deze variant berekend op €129 mln. Wij zijn van mening dat de uitwerking in de bron-documenten volledig, juist en aannemelijk is uitgevoerd, waarbij wij een voorbehoud maken voor het verschil in voorziene totale duur van de renovatie (RVB 12,5 jaar, Arcadis ca 21 jaar). Wij onderschrijven de conclusie van Arcadis aangaande risico's die gepaard gaan met deze variant. Wij plaatsen hierbij de volgende kanttekeningen:

- De aannames die door Arcadis gehanteerd zijn voor de bepaling van de totale duur van de renovatie van met name het Tweede Kamer-deel zijn ons inziens pessimistisch, wat resulteert in een lange totale duur. Dit laat onverleg dat deze variant een langere uitvoeringsduur vraagt.
- Voor een goede vergelijking van de investeringskosten dient te worden uitgegaan van dezelfde uitgangspunten, met name voor de kosten van inflatie gedurende de bouw.
- De meerkosten van variant 12 ten opzichte van Variant 3 zijn bepaald op basis van een totale duur van de renovatie van 12,5 jaar (geraamd door het RVB). Indien de meerkosten zouden worden bepaald aan de hand van de door Arcadis geraamde duur van 21 jaar zullen de kosten fors hoger zijn.

## Twynstra Gudde

### *Hotel*

In de motie Krol (nr. 34293-11) wordt gevraagd "onderzoek te doen naar de mogelijkheden van nieuwbouw op de plaats van het huidige gedeelte van de Tweede Kamer aangeduid met "Hotel". De uitvoeringsaspecten van deze variant zijn onderzocht door Arcadis en het RVB/Vitruvius heeft de meerkosten van deze variant berekend op €6 mln.

Wij zijn van mening dat de uitwerking in de brondocumenten volledig, juist en aannemelijk is uitgevoerd, en daarmee voldoende basis vormt voor beantwoording van de motie. De in Variant 3 (voorstel van het kabinet) voorgestelde aanpak biedt de mogelijkheid de genoemde klachten en gebreken voldoende op te lossen. Wij onderschrijven daarbij de stelling van Arcadis, dat de nieuwbouw van het Hotel, in elk van de twee voorgestelde uitvoeringsvarianten, de mogelijkheid biedt om de klachten van de gebruikers efficiënter en effectiever op te lossen, tegen een beperkte extra investering en minimaal langere bouwtijd.

### *Prinsjesdag*

In de motie de Caluwé (nr. 34293-14) wordt gevraagd "te laten onderzoeken hoeveel tijdwinst te behalen valt bij het verplaatsen van Prinsjesdag gedurende de tijd van de verbouwing".

Wij constateren dat het RVB de uitkomsten van het eerdere onderzoek van Arcadis (uit 2015) met betrekking tot de benodigde bouwtijdverlenging voor Prinsjesdag niet heeft opgenomen in de raming van de totale duur van de renovatie in Variant 3 (voorstel van het kabinet). Het RVB geeft hiervoor als reden dat de uitgangspunten van dit eerdere onderzoek te ruim en onzeker waren.

Het Aanvullende Onderzoek (Arcadis), met een nieuwe bepaling van de bouwtijdverlenging gebaseerd op nauwkeuriger kennis van de uitgangspunten en de organisatie van Prinsjesdag, laat zien dat de bouwtijdverlenging als gevolg van Prinsjesdag drie weken per jaar is.

De uitkomsten van dit onderzoek hebben geen invloed op de door het RVB geraamde totale duur van de renovatie van 5,5 jaar voor Variant 3. De RVB geeft aan dat bij het bepalen van deze totale duur is uitgegaan van een bouwtijdverlenging van één week per jaar.

## Inhoudsopgave

### Samenvatting

<b>1. Verantwoording onderzoek</b>	<b>1</b>
1.1 Aanleiding validatie	1
1.2 Doel- en vraagstelling validatie	1
1.3 Reikwijdte validatie	2
1.4 Werkwijze validatie	2
<b>2. Variant 2</b>	<b>3</b>
2.1 Beschrijving van het onderwerp	3
2.2 Onderzoeksopzet	3
2.3 Vergelijking ten opzichte van Variant 3	4
2.4 Werkwijze in relatie tot het Renovatievoorstel	4
2.5 Relevante aspecten	5
2.6 Onderbouwing cruciale aspecten	5
2.7 Kostenraming	6
2.8 Constateringen/conclusies	7
<b>3. Variant 12 (nieuw)</b>	<b>8</b>
3.1 Beschrijving van het onderwerp	8
3.2 Onderzoeksopzet	8
3.3 Vergelijking ten opzichte van Variant 3	8
3.4 Werkwijze in relatie tot het Renovatievoorstel	9
3.5 Relevante aspecten	9
3.6 Onderbouwing cruciale aspecten	10
3.7 Kostenraming	10
3.8 Constateringen/conclusies	11
<b>4. Hotel</b>	<b>12</b>
4.1 Beschrijving van het onderwerp	12
4.2 Onderzoeksopzet	12
4.3 Vergelijking ten opzichte van Variant 3	13
4.4 Werkwijze in relatie tot het Renovatievoorstel	13
4.5 Relevante aspecten	13
4.6 Onderbouwing cruciale aspecten	14
4.7 Constateringen/conclusies	14

# Twynstra Gudde

<b>5. Prinsjesdag</b>	<b>15</b>
5.1 Beschrijving van het onderwerp	15
5.2 Onderzoeksopzet	15
5.3 Vergelijking ten opzichte van Variant 3	15
5.4 Werkwijze in relatie tot het Renovatievoorstel	16
5.5 Relevante aspecten	16
5.6 Onderbouwing cruciale aspecten	17
5.7 Constateringen/conclusies	17

## **Bijlagen**

1. Gebruikte documenten

# 1. Verantwoording onderzoek

## 1.1 Aanleiding validatie

Op 10 december 2015 heeft de Tweede Kamer het voorstel voor de renovatie van het Binnenhof behandeld. Tijdens het debat zijn verschillende moties aan de orde geweest, waarvan een viertal is aangenomen. Voor het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB) heeft dit aanleiding gevormd tot het uitvoeren van een onderzoek naar aanvullende varianten ('Aanvullend Onderzoek'), opdat de vragen zoals gesteld in de moties beantwoord kunnen worden.

In opdracht van het RVB heeft Twynstra Gudde een validatie uitgevoerd op dit Aanvullend Onderzoek. Het resultaat hiervan is opgenomen in dit rapport.

## 1.2 Doel- en vraagstelling validatie

### Doelstelling

Het doel van de validatie is te borgen dat het Aanvullend Onderzoek adequate informatie oplevert om de gestelde vragen in de moties te beantwoorden. Daartoe wordt in deze rapportage de volledigheid, juistheid en aannemelijkheid van de antwoorden op de moties bepaald.

### Vraagstelling

Voorafgaand aan het Aanvullend Onderzoek en de validatie is door het RVB een Startnotitie (d.d. 8 januari 2016) opgesteld. Daarin is de centrale vraag voor de validatie als volgt geformuleerd:

- Levert het 'Aanvullend Onderzoek' adequate informatie om de gestelde vragen in de moties te beantwoorden?

Naast de centrale vraagstelling bevat de Startnotitie een aantal specifieke onderzoeksvragen. Deze zijn vermeld in onderstaande tabel.

Tabel 1. Onderzoeksvragen

Nr.	Onderzoeksvraag
1.	Is de onderzoeksopzet voor het 'Aanvullend Onderzoek' voldoende en voldoende helder geformuleerd om tot een goede beantwoording van de moties te komen?
2.	Is een juiste vergelijking gemaakt ten opzichte van Variant 3? (sluit de scope nog goed aan?)
3.	Sluit de werkwijze aan bij het eerder gepresenteerde Renovatievoorstel?
4.	Zijn alle relevante aspecten van de varianten en de uitwerkingsvragen (hotel en Prinsjesdag) aan de orde gekomen in het onderzoek?
5.	Is de onderbouwing van cruciale aspecten zoals planning (doorlooptijd) en kosten voldoende om van realistische alternatieven te spreken?
6.	Sluit de kostenraming voor de varianten 2 en 12 goed aan op de opgave?

## 1.3 Reikwijdte validatie

De validatie vindt plaats op het 'Aanvullend Onderzoek'. Hieronder verstaan wij de volgende documenten:

- Rapportage aanvullende variantenstudie Binnenhof (Arcadis d.d. 11-04-2016<sup>1</sup>).
- Rapportage Binnenhof aanvullende varianten maart 2016 (RVB/Vitruvius)
- Financiële rapportage aanvullend onderzoek varianten april 2016 (RVB/Vitruvius).

Het Aanvullend Onderzoek heeft plaatsgevonden in de periode tussen het aannemen van de moties in de Tweede Kamer (10 december 2015) en het verschijnen van bovenstaande rapporten. Voor de validatie vormt dit de beschouwingperiode. Onderzoeken of voorstellen van vóór die periode zijn buiten beschouwing gelaten, tenzij deze als belangrijk bronnenmateriaal hebben gediend voor het Aanvullend Onderzoek. De documenten die zijn gebruikt voor de validatie worden vermeld in bijlage 1.

## 1.4 Werkwijze validatie

De validatie is uitgevoerd in maart 2016 met de op dat moment beschikbare documenten. Onderstaande paragraaf beschrijft de werkwijze van de validatie.

### Vorbereidingsperiode

Voorafgaand aan de daadwerkelijke validatie hebben wij een voorbereidingsperiode doorlopen van drie maanden (december 2015 tot en met februari 2016). Tijdens deze periode is contact geweest met het RVB en Arcadis over de opzet van het Aanvullend Onderzoek en de validatie, met als resultaat de Startnotitie. Wij hebben input geleverd voor en ingestemd met het onderdeel 'Validatie' uit de Startnotitie en zijn een gezamenlijke planning overeengekomen. Daarnaast hebben wij als toehoorder deelgenomen aan een tweetal werkbesprekingen tussen het RVB en Arcadis (d.d. 20-01-2016 en 17-02-2016) en zijn wij aanwezig geweest bij het bezoek aan het gebouwdeel Hotel (d.d. 27-01-2016).

### Validatie

In lijn met de Startnotitie en het Aanvullend Onderzoek volgen wij in dit rapport de structuur van de vier moties die na elkaar worden behandeld. Dit betekent dat de zes onderzoeksvragen van de validatie per motie in aparte paragrafen worden beantwoord. Onderzoeksvraag 6 is slechts van toepassing op de moties varianten 2 en 12.

Vertrekpunt voor onze beoordeling is de set door de Tweede Kamer op 10 december 2015 aangenomen moties. Wij volgen daarbij de letterlijke tekst van de moties, hoewel wij kennis hebben genomen van de overwegingen bij het indienen van de moties. De nadere vragen van de indiener naar aanleiding van moties Koolmees (nr. 34293-9 / nr. 34293-10) zijn bij betreffende motie betrokken.

Omdat het Aanvullend Onderzoek uit twee delen bestaat – de rapportage van Arcadis respectievelijk van RVB/Vitruvius – hebben wij deze documenten apart bestudeerd, maar ook beoordeeld op onderlinge samenhang. Daarbij zijn wij primair uitgegaan van de beantwoording van de onderzoeksvragen door Arcadis. Navolgend hebben wij gekeken hoe de financiële informatie van RVB/Vitruvius aansloot op de beantwoording van de onderzoeksvragen uit de Startnotitie.

In het kader van validatie zijn drie gesprekken gevoerd:

- Overleg met RVB en Arcadis d.d. 09-03-2016 en 22-03-2016 over de rapportage van Arcadis.
- Overleg RVB en Vitruvius d.d. 10-03-2016 over de rapportage van RVB/Vitruvius.

---

<sup>1</sup> De rapportage van 25-03-2016 is een geredigeerde versie van de rapportage van 08-04-2016

## 2. Variant 2

### 2.1 Beschrijving van het onderwerp

Variant 2 zoals beschreven in het Aanvullend Onderzoek betreft de beantwoording van motie Koolmees (nr. 34293-9), met als letterlijke tekst:

*'verzoekt de regering, een alternatieve gefaseerde variant uit te werken, waarin de gebouwen van Algemene Zaken, de Eerste Kamer en de Raad van State eerst worden verbouwd en versneld worden opgeleverd, en vervolgens pas het gedeelte van de Tweede Kamer en de uitwerking van deze variant voor de zomer aan de Tweede Kamer voor te leggen'*

Op 25 januari 2016 heeft de indiener aanvullende vragen gesteld. Deze aanvullende vragen zijn door het RVB beantwoord. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van de varianten door Arcadis in het kader van het Aanvullend Onderzoek.

#### Aanvullend Onderzoek

Arcadis geeft op pagina 9 een beschrijving van variant 2 met verwijzing naar het onderzoek van 22 september 2014 toen de variant in eerdere vorm is afgefallen. RVB/Vitruvius beschrijft de uitgangspunten van variant 2 in het document 'Uitgangspunten Kostenramingen' d.d. 29-02-2016.

### 2.2 Onderzoekopzet

In deze paragraaf wordt de volgende onderzoeksvraag behandeld:

- 
1. Is de onderzoekopzet voor het 'Aanvullend Onderzoek' voldoende en voldoende helder geformuleerd om tot een goede beantwoording van de moties te komen?
- 

De Startnotitie beschrijft dat variant 2 op hetzelfde informatieniveau als varianten 1 en 3 moet worden gebracht, en informatie uit het Arcadis rapport (bouwlogistiek, omgevingsfactoren) wordt toegevoegd. Daarmee wordt bedoeld dat de hierbij onderzochte variant 2 vergelijkbaar wordt met de beschrijving van de varianten 1 en 3 in de brief van minister Blok (d.d. 18-11-2015). De aanvullende informatie zou afkomstig moeten zijn uit het variantenonderzoek van Arcadis (d.d. 01-09-2015).

Doordat de onderzoeksvragen zoals vermeld in de Startnotitie aan de indiener van de motie zijn voorgelegd en deze hiermee heeft ingestemd, wordt in hoge mate de randvoorwaarde gecreëerd dat beantwoording tegemoet komt aan de verwachtingen.

Door variant 2 qua structuur en inhoudelijk op hetzelfde abstractieniveau te beschrijven als in de brief van de minister (d.d. 18-11-2015) ontstaat naar onze mening een goede vergelijking tussen deze variant en de eerder aan de Tweede Kamer voorgelegde varianten 1 en 3. Daarmee zou de beantwoording van de motie adequaat moeten zijn. Aanvullende informatie uit het variantenonderzoek mag daarbij slechts achtergrondinformatie betreffen, aangezien dit ook de functie was van het Variantenonderzoek (Arcadis d.d. 01-09-2015) bij de behandeling in de Tweede Kamer.

Ten opzichte van de verstrekte informatie in het najaar van 2015 is op één punt voortschrijdend inzicht vastgelegd in de uitgangspunten voor het Aanvullend Onderzoek: het realiseren van gevelsparingen



ten behoeve van logistiek is niet langer van toepassing.<sup>2</sup> Dit punt is echter van onderschikt belang, omdat in de variant voor vergelijking (Variant 3) hier geen gebruik van is gemaakt. Het is slechts aan de orde gekomen in de 'pogingen tot optimaliseren van Variant 3 integraal (kort)' in de brief van de minister (d.d. 18-11-2015).

Hiermee is de opzet van het Aanvullend Onderzoek voldoende helder geformuleerd om tot een goede beantwoording van de vragen in de moties te komen.

### 2.3 Vergelijking ten opzichte van Variant 3

In deze paragraaf wordt de volgende onderzoeksvraag behandeld:

---

2. Is een juiste vergelijking gemaakt ten opzichte van Variant 3? (sluit de scope nog goed aan?)

---

De beschrijving van variant 2 wordt afgezet tegen Variant 3, zoals met de Tweede Kamer gedeeld in de brief van de minister (d.d. 18-11-2015). Dit zou de 'minimale informatie' zijn die nodig is om een vergelijking te maken.

Voor variant 2 wordt inderdaad beschreven welke gebruikers wanneer uit- en inhuizen en welke tijdelijke huisvesting daarvoor geldt. Ook wordt het werken met twee bouwstromen, zoals in Variant 3, toegelicht. Qua doorlooptijd is vergelijkbare informatie beschikbaar als in de brief van de minister, hoewel een expliciete verwijzing naar het aantal maanden onvoorzien niet wordt vermeld. Ook ontbreekt een helder overzicht welke gebruiker wanneer (in welke kwartaal/jaar) verhuist en waarheen, zoals de minister heeft aangegeven in zijn brief. Het gebiedt te zeggen dat de laatste informatie ook niet aanwezig was in de variantenstudie van Arcadis (d.d. 01-09-2015) en het RVB deze informatie heeft toegevoegd ten behoeve van de behandeling in de Tweede Kamer.

De scope van de werkzaamheden, de feitelijke inhoud van de renovatie van het Binnenhof, wijkt niet af van de scope van Variant 3. Daarmee is een juiste vergelijking gemaakt.

### 2.4 Werkwijze in relatie tot het Renovatievoorstel

In deze paragraaf wordt de volgende onderzoeksvraag behandeld:

---

3. Sluit de werkwijze aan bij het eerder gepresenteerde Renovatievoorstel?

---

Het Renovatievoorstel is het document van het RVB waarin de projectuitgangspunten zijn benoemd.<sup>3</sup> Het document bevat ambities ten aanzien van de renovatie en een groot aantal concrete maatregelen uit de ambitiedocumenten van de bewoners. Samen zijn deze weergegeven in de zogenaamde Scope-matrix. Over dit document hebben wij in onze eerdere validatie geconstateerd dat het een goede basis is voor verdere planvorming.<sup>4</sup>

Het RVB heeft het Renovatievoorstel en een aantal aanvullende onderzoeken (o.a. een uitvoeringsvariantenstudie van Arcadis) verwerkt tot stukken voor behandeling in de Tweede Kamer (brief van de minister d.d. 18-11-2015 en Factsheets Renovatie Binnenhof d.d. 17-11-2015). In deze documenten wordt verwezen naar de 'reikwijdte' van de renovatie. Dit laatste heeft de Tweede Kamer het meest actuele inzicht in de renovatieopgave geboden.

Voor deze validatie is het relevant te beoordelen in welke mate het Aanvullend Onderzoek, met de opzet van twee nieuwe varianten en onderzoek naar het Hotel en Prinsjesdag, rekening houdt met de

---

<sup>2</sup>) Uitgangspunt b (Startnotitie d.d. 08-01-2016)

<sup>3</sup>) Wij zien als de projectuitgangspunten de benoemde doelen die in het Renovatievoorstel RVB zijn benoemd (bron: Validatie Renovatie Binnenhof, Twynstra Gudde d.d. 01-07-2015, p.7)

<sup>4</sup>) Validatie Renovatie Binnenhof, Twynstra Gudde d.d. 01-07-2015, p.7

planinhoudelijke aspecten van de reikwijdte van de renovatie. In het bijzonder of de nieuwe varianten risico's betekenen voor het realiseren van de beschreven scope.

Arcadis verwijst in haar rapportage onder 'projectbescheiden' (paragraaf 3.2) niet naar het Renovatievoorstel, maar wel naar de brief van de minister d.d. 18-11-2015. De daarin beschreven reikwijdte (de scope) van Variant 3 wordt tevens van toepassing verklaard op de nieuwe varianten 2 en 12. Daarmee is de werkwijze van Arcadis navolgbaar. De werkwijze sluit daarmee aan bij het eerder gepresenteerde renovatievoorstel en aanvullende onderzoeken naar varianten.

### 2.5 Relevante aspecten

In deze paragraaf wordt de volgende onderzoeksvraag behandeld:

- 
4. Zijn alle relevante aspecten van de varianten en de uitwerkingsvragen (hotel en Prinsjesdag) aan de orde gekomen in het onderzoek?
- 

Met de beantwoording van onderzoeksvragen 2 en 3 is op hoofdlijnen reeds vastgesteld of de relevante aspecten, in termen van vergelijkbaarheid met Variant 3 (onderzoeksvraag 2) en in relatie tot het Renovatievoorstel (onderzoeksvraag 3), zijn benoemd. Daarnaast staan wij ook stil bij specifieke risico's die zouden kunnen optreden bij variant 2.

In variant 2 vragen de risico's die gepaard gaan met het afkoppelen van de installaties in de diverse bouwdelen bijzondere aandacht. Wij achten deze risico's zeer nadrukkelijk aanwezig en relevant. Arcadis benoemt weliswaar de provisorica om de risico's te verminderen, maar een oordeel over de omvang van de resterende risico's wordt niet gegeven. Ook wordt onvoldoende duidelijk of de provisorica technisch, financieel of organisatorisch haalbaar zijn binnen de gestelde kaders. Indien variant 2 nader wordt uitgewerkt, adviseren wij het uitvoeren van een uitgebreide risicoanalyse inclusief onderzoek naar de provisorica. Met name van belang zijn de onderwerpen beveiliging gebruikers, (brand)veiligheid, ICT en warmteleidingnet. Deze elementen zijn ofwel kritisch voor de bedrijfsvoering tijdens de renovatie, ofwel in eerdere onderzoeken reeds aangemerkt als cruciale knooppunten in het Binnenhofcomplex.

Wij wijzen hier nog op een belangrijk projectuitgangspunt uit het Renovatievoorstel, namelijk dat technische ingrepen toekomstbesteding moeten zijn. Het opknippen van de fasering zal wellicht leiden tot andere keuzes in de technische installaties en de verwevenheid van deze installaties met elkaar.

Tot slot zijn wij van mening dat meer aandacht besteed moet worden aan risico's ten aanzien van (brand)veiligheid. Momenteel is niet inzichtelijk of het in het Aanvullend onderzoek benoemde risico's ten aanzien van brandgevaar acceptabel zijn en welke aanvullende maatregelen genomen moeten worden om ten tijde van calamiteiten het complex veilig te kunnen ontruimen.

### 2.6 Onderbouwing cruciale aspecten

In deze paragraaf wordt de volgende onderzoeksvraag behandeld:

- 
5. Is de onderbouwing van cruciale aspecten zoals planning (doorlooptijd) en kosten voldoende om van realistische alternatieven te spreken?
- 

#### Planning

De varianten die door de minister op 18 november 2015 aan de Tweede Kamer zijn verstrekt waren gebaseerd op eerder onderzoek van het RVB en Arcadis.<sup>5</sup> In onze vorige validatie (juli 2015) hebben

---

<sup>5</sup>) Varianten onderzoek (Arcadis, d.d. 01-09-2015)

wij de door het RVB onderzochte varianten (A en C) beoordeeld. In het kader van deze validatie hebben wij ook kennis genomen van het onderzoek van Arcadis.

Wij constateren een verschil in totale duur van het project, waarmee Arcadis (6 jaar) en het RVB (5,5 jaar) oorspronkelijk hebben gerekend. In het Aanvullend Onderzoek meldt Arcadis dit verschil weliswaar, maar een verklaring wordt niet gegeven. Het verschil kan verklaard worden door de benodigde bouwtijdverlenging voor Prinsjesdag, Arcadis houdt in het variantenonderzoek uit 2015 rekening met vier weken per jaar, de RVB met één week per jaar. Wij achten voor het Aanvullend Onderzoek de doorlooptijd zoals gehanteerd door Arcadis het meest realistisch, de inschatting van de duur van de periode dat de bouwwerkzaamheden onderbroken worden voor Prinsjesdag lijkt realistischer.

Voor variant 2 baseert Arcadis de doorlooptijden op een door haar voorgestelde bouwlogistiek. In onze ogen is dit een realistisch voorstel, hoewel de uiteindelijke realisatie van het project – en de daarmee gepaard gaande bouwlogistiek – de verantwoordelijkheid zal zijn van de uitvoerende partijen. Mogelijk komen zij tot oplossingen die een andere doorlooptijd met zich mee brengen.

De door Arcadis gepresenteerde planning, onderbouwd met een realistisch voorstel voor de bouwlogistiek en de bouwopgave, beoordelen wij als voldoende om van een realistisch alternatief te spreken.

### **Kosten**

Het aspect kosten wordt behandeld in de navolgende paragraaf.

## **2.7 Kostenraming**

In deze paragraaf wordt de volgende onderzoeksvraag behandeld:

---

6. Sluit de kostenraming voor de varianten 2 en 12 goed aan op de opgave?

---

Door RVB/Vitruvius zijn de investeringskosten van de variant 2 bepaald door de afwijkingen ten opzichte van de eerder geraamde Variant 3 in beeld te brengen. Daarbij zijn uitsluitend de volgende kostenposten beschouwd:

- Kosten van tijdelijke huisvesting.
- Meerkosten voor werken buiten kantoor tijd.
- Instandhoudingskosten Tweede Kamer.
- Tijdgebonden kosten (zoals algemene bouwplaatskosten, verhuiskosten, beveiliging, kosten Prinsjesdag en parkeerkosten).
- Financieringskosten.

De raming van de investeringskosten van afwijkingen laat zien dat de totale meerkosten van Variant 2 ten opzichte van Variant 3 € 50 mln bedragen. De kosten van de daadwerkelijke renovatie zijn ongewijzigd gebleven. De scope van de kostenraming sluit daarmee aan op de renovatieopgave.

Bij het opstellen van de investeringsraming is een protocol gevolgd, dat beschrijft hoe het proces van de totstandkoming van de kostenraming moet plaatsvinden.<sup>6</sup> Hierin wordt omschreven dat zowel door de kostendeskundige van het RVB als door een externe kostendeskundige (Vitruvius) een separate raming wordt opgesteld op basis van dezelfde brongegevens. Aan de hand van een verklaring van de verschillen is een gezamenlijke, definitieve kostenraming gemaakt. Het werken volgens dit protocol heeft naar onze mening bijgedragen aan het maken van een robuuste raming.

Onze inhoudelijke beoordeling van de kostenraming van variant 2 leidt tot de volgende constatering:

- Wij achten de kosten die zijn opgenomen voor tijdelijke voorzieningen (kosten die benodigd zijn in verband met de verwevenheid van installaties, beschermende voorzieningen ten gevolge van stof, geluid, overlast en voorzieningen ten behoeve van het gebruik van het Binnenhof) realistisch

---

<sup>6</sup>) Memo RVB d.d. 01-12-2014

## Twynstra Gudde

- Het is logisch dat de kosten voor langere instandhouding van de Tweede Kamer geraamd worden. Deze kosten maken onderdeel uit van de projectdefinitie en zijn daarmee onderdeel van het totale projectbudget. Gezien de omvang en beïnvloedbaarheid van deze kosten, zien wij mogelijkheden om hierin keuzen te maken in relatie tot de uitvoeringswerkzaamheden van de renovatie.

Behoudens bovengenoemde punten stemmen wij in met de opstelling van wijzigingen ten opzichte van Variant 3. De gehanteerde uitgangspunten en berekeningen zijn logisch en navolgbaar en naar onze mening reëel.

### **2.8 Constateringen/conclusies**

In de motie Koolmees (nr. 34293-9) wordt gevraagd "een alternatieve gefaseerde variant uit te werken, waarin de gebouwen van Algemene Zaken, de Eerste Kamer en de Raad van State eerst worden verbouwd en versneld worden opgeleverd, en vervolgens pas het gedeelte van de Tweede Kamer".

In het rapport van Arcadis is deze variant nader uitgewerkt, de implicaties op de investeringskosten zijn in de rapportage van RVB/Vitruvius bepaald. Wij zijn van mening dat deze uitwerking volledig, juist en aannemelijk is uitgevoerd, en daarmee een goede basis vormt voor de beantwoording van de motie. Daarbij plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

- Voor beantwoording van de motie kan een overzicht van de jaren van uithuizing en de verhuisbewegingen naar tijdelijke huisvesting (in vergelijking met Variant 3) voor de gebruikers meer inzicht bieden
- Er dient bijzondere aandacht te worden geschonken aan een aantal risico's die bij deze variant pregnanter optreden dan in de Variant 3 (voorstel van het kabinet). Die risico's betreffen onder meer uitval van installaties, toekomstbestendigheid van gekozen oplossingen, (brand)veiligheid en vluchtwegen. Wij achten deze risico's zeer nadrukkelijk aanwezig en relevant.

### 3. Variant 12 (nieuw)

#### 3.1 Beschrijving van het onderwerp

Variant 12 zoals beschreven in het Aanvullend Onderzoek betreft de beantwoording van motie Koolmees (nr. 34293-10), met als letterlijke tekst:

*'verzoekt de regering, een alternatieve gefaseerde variant van de verbouwing van de Tweede Kamer uit te werken, waardoor de Tweede Kamer zo lang mogelijk kan blijven functioneren op het Binnenhof, en de uitwerking van deze variant voor de zomer aan de Tweede Kamer voor te leggen'*

Op 25 januari 2016 heeft de indiener aanvullende vragen gesteld. Deze aanvullende vragen zijn door het RVB beantwoord. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van de varianten in het onderzoek van Arcadis in het kader van het Aanvullend Onderzoek.

#### Aanvullend Onderzoek

Arcadis geeft op pagina 19 een beschrijving van variant 12, die in de basis dezelfde is als variant 2. De nieuwe facetten van deze variant worden hierbij toegelicht.

RVB/Vitruvius beschrijft de uitgangspunten van variant 12 in het document 'Uitgangspunten Kostenramingen' d.d. 29-02-2016.

#### 3.2 Onderzoeksoepzet

In deze paragraaf wordt de volgende onderzoeksvraag behandeld:

- 
1. Is de onderzoeksoepzet voor het 'Aanvullend Onderzoek' voldoende en voldoende helder geformuleerd om tot een goede beantwoording van de moties te komen?
- 

De Startnotitie beschrijft dat variant 12 in de basis hetzelfde is als variant 2. Daarmee geldt dat, als deze variant op hetzelfde informatieniveau als variant 2 is gebracht (zie paragraaf 2.2), de conclusie van die paragraaf ook van toepassing is op deze onderzoeksvraag.

Doordat de onderzoeksvragen zoals vermeld in de Startnotitie aan de indiener van de motie zijn voorgelegd en deze hiermee heeft ingestemd, wordt in hoge mate de randvoorwaarde gecreëerd dat beantwoording tegemoet komt aan de verwachtingen.

In de Startnotitie wordt een belangrijk uitgangspunt voor variant 12 gedefinieerd, namelijk dat de 'schuifruimte' zoals beschikbaar in Plein 23 beperkte capaciteit heeft en daarmee het aantal fases van in- en uithuizing bepaalt. Omdat in deze variant geen andere tijdelijke huisvesting dan Plein 23 denkbaar is, door de randvoorwaarde die het politieke bedrijf stelt aan de nabijheid van de schuifruimte, vinden wij het aannemelijk deze schuifruimte als maatgevend te beschouwen. Deze randvoorwaarde om het functioneren van het politiek bedrijf te waarborgen is onderbelicht gebleven in de Startnotitie, maar wel onderdeel van het Aanvullend Onderzoek (Arcadis).

#### 3.3 Vergelijking ten opzichte van Variant 3

In deze paragraaf wordt de volgende onderzoeksvraag behandeld:

- 
2. Is een juiste vergelijking gemaakt ten opzichte van Variant 3? (sluit de scope nog goed aan?)
-

De beschrijving van variant 12 wordt afgezet tegen Variant 3, zoals met de Tweede Kamer gedeeld in de brief van de minister (d.d. 18-11-2015). Dit zou de 'minimale informatie' zijn die nodig is om een vergelijking te maken.

Voor variant 12 wordt inderdaad beschreven welke gebruikers wanneer uit- en inhuizen en welke tijdelijke huisvesting daarvoor geldt. Hoe de fasering er voor de verschillende gebruikersgroepen van de Tweede Kamer eruit ziet is niet geheel duidelijk. De enige informatie waar dit uit afgeleid kan worden, is figuur 8 waarin de gebouwdelen van de Tweede Kamer in fasen zijn verdeeld.

Voor variant 12 geldt ook onze constatering uit paragraaf 2.3, namelijk dat een helder overzicht welke gebruiker wanneer (in welke kwartaal/jaar) verhuist en waarheen van toegevoegde waarde is. De verhuisbewegingen van de verschillende gebruikers zijn in variant 12 namelijk complexer.

De scope van de werkzaamheden – de feitelijke inhoud van de renovatie van het Binnenhof – wordt in deze variant gezien als dezelfde als variant 2. Daarmee is de vergelijking van deze twee varianten, voor wat betreft het eindresultaat, juist. Het proces om te komen tot dat eindresultaat is uiteraard fundamenteel anders. De technische aspecten worden afdoende omschreven in het rapport van Arcadis, maar de beantwoording van de deelvraag "wat is de overlast voor de gebruikers?" is naar onze mening te summier als men de werkelijke impact hiervan beschouwt.

### 3.4 Werkwijze in relatie tot het Renovatievoorstel

In deze paragraaf wordt de volgende onderzoeksvraag behandeld:

---

3. Sluit de werkwijze aan bij het eerder gepresenteerde Renovatievoorstel?

---

De overwegingen voor de beantwoording van deze onderzoeksvraag zijn dezelfde als voor variant 2, zoals vermeld in paragraaf 2.4. Wij stellen vast dat de werkwijze aansluit bij het eerder gepresenteerde renovatievoorstel en aanvullende onderzoeken naar varianten.

### 3.5 Relevante aspecten

In deze paragraaf wordt de volgende onderzoeksvraag behandeld:

---

4. Zijn alle relevante aspecten van de varianten en de uitwerkingsvragen (hotel en Prinsjesdag) aan de orde gekomen in het onderzoek?

---

Met de beantwoording van onderzoeksvragen 2 en 3 is op hoofdlijnen reeds vastgesteld of de relevante aspecten, in termen van vergelijkbaarheid met Variant 3 (onderzoeksvraag 2) en in relatie tot het Renovatievoorstel (onderzoeksvraag 3), zijn benoemd. Daarnaast staan wij ook stil bij specifieke risico's die zouden kunnen optreden bij variant 12.

De impact van deze variant in termen van afbreukrisico's met betrekking op continuïteit installaties is groter dan in Variant 3. Om die reden geldt wat wij op dit aspect hebben gemeld bij variant 2 (beantwoording onderzoeksvraag 4, paragraaf 2.5). Arcadis benoemt op hoofdlijnen een aantal redenen waarom de risico's groot zijn, op het gebied van veiligheid, beveiliging, brand en gezondheid. Wij kunnen ons vinden in de stelling van Arcadis, dat de risico's dermate groot zijn, dat variant 12 op die aspecten onverantwoord is.

## 3.6 Onderbouwing cruciale aspecten

In deze paragraaf wordt de volgende onderzoeksvraag behandeld:

- 
5. Is de onderbouwing van cruciale aspecten zoals planning (doorlooptijd) en kosten voldoende om van realistische alternatieven te spreken?
- 

Ten aanzien van de planning van variant 12 geldt onverkort wat wij over variant 2 hebben gesteld in paragraaf 2.6. Aanvullend daarop merken wij op dat de doorlooptijd van variant 12 aansluit op de sterke fasering die hierbij van toepassing is.

Deze fasering resulteert in het opknippen van de Tweede Kamer in 9 bouwfases; in ongeveer gelijke delen van 8.200 m<sup>2</sup> vloeroppervlak. Arcadis stelt dat deze bouwfases van gelijke omvang een vergelijkbare bouwtijd zullen hebben. Wij kunnen ons voorstellen dat dit, door de diversiteit van gebouwdelen (bijvoorbeeld plenaire zaal, kantoren), in werkelijkheid niet het geval is. Voor één bouwfase van 8.200 m<sup>2</sup> wordt een gemiddelde bouwtijd van 22 maanden ingeschat. Dit lijkt ons, als gemiddelde bouwtijd voor alle fases, fors.

Daarnaast wordt gesteld dat, als gevolg van de bouwstop tijdens Prinsjesdag, de bouwtijd verlengd wordt met 21 maanden (1 maand per jaar). Wij zijn van mening dat niet alle bouwfases een dermate grote impact hebben op het Binnenhof – en in het bijzonder de Ridderzaal – dat deze vertraging in ieder jaar van de bouw in die mate aan de orde is. Deze beide onderdelen kunnen resulteren in een bouwtijdverkortening van minimaal 6 maanden ten opzichte van hetgeen is gesteld in het Aanvullend Onderzoek (namelijk 21 maanden).

Hoewel wij de door Arcadis gepresenteerde planning aan de voorzichtige kant vinden, is de onderbouwing voldoende, om van een realistisch alternatief te kunnen spreken. Het is evident dat deze variant een langere uitvoeringsduur vraagt dan Variant 3.

### Kosten

Het aspect kosten wordt behandeld in de navolgende paragraaf.

## 3.7 Kostenraming

In deze paragraaf wordt de volgende onderzoeksvraag behandeld:

- 
6. Sluit de kostenraming voor de varianten 2 en 12 goed aan op de opgave?
- 

De raming van de investeringskosten van afwijkingen laat zien dat de totale meerkosten van Variant 12 ten opzichte van Variant 3 € 129 mln bedragen. Doordat voor variant 12 dezelfde werkwijze voor het opstellen van de kostenraming is gehanteerd als voor variant 2, gelden onze constatering uit paragraaf 2.7.

Onze inhoudelijke beoordeling van de kostenraming van variant 12 leidt wel tot een enkele constatering:

- In de bepaling van de meerkosten van variant 12 ten opzichte van Variant 3 is door RVB/Vitruvius rekening gehouden met een duur van de renovatie van 12,5 jaar. Deze periode wijkt aanzienlijk af van de rapportage van Arcadis waarin sprake is van 21 jaar. Los van het oordeel over de totale doorlooptijd van de opgave, resulteert de doorrekening van de meerkosten bij 21 jaar in een aanzienlijk hoger bedrag dan wanneer rekening wordt gehouden met 12,5 jaar.

Voor variant 12 geldt dat wij de gehanteerde uitgangspunten en berekeningen logisch, navolgbaar en reëel achten, maar de aansluiting van de planningsgegevens (tussen het onderzoek van Arcadis en RVB/Vitruvius) is onvoldoende.

### 3.8 Constateringen/conclusies

In de motie Koolmees (nr. 34293-10) wordt gevraagd “een alternatieve gefaseerde variant van de verbouwing van de Tweede Kamer uit te werken, waardoor de Tweede Kamer zo lang mogelijk kan blijven functioneren op het Binnenhof”.

In het rapport Arcadis is deze variant nader uitgewerkt, de implicaties op de investeringskosten zijn in de rapportage van RVB/Vitruvius bepaald. Wij zijn van mening dat deze uitwerking volledig, juist en aannemelijk is uitgevoerd, behoudens de aansluiting van de kosten ten gevolge van de planning. Wij onderschrijven de conclusie van Arcadis aangaande risico's die gepaard gaan met deze variant. Daarbij plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

- De aannames die door Arcadis gehanteerd zijn voor de bepaling van de totale duur van de renovatie van met name het Tweede Kamer-deel zijn ons inziens pessimistisch, wat resulteert in een lange totale duur. Dit laat onverleg dat deze variant een langere uitvoeringsduur vraagt.
- De meerkosten van variant 12 ten opzichte van Variant 3 zijn bepaald op basis van een totale duur van de renovatie van 12,5 jaar (geraamd door het RVB). Indien de meerkosten zouden worden bepaald aan de hand van de door Arcadis geraamde duur van 21 jaar zullen de kosten fors hoger zijn.



## 4. Hotel

### 4.1 Beschrijving van het onderwerp

In de motie Krol (nr. 34293-11) wordt verzocht onderzoek te doen naar de nieuwbouw van het gebouwdeel "Hotel". De letterlijke tekst van de motie is:

*'roept de regering op, onderzoek te doen naar de mogelijkheden van nieuwbouw op de plaats van het huidige gedeelte van de Tweede Kamer aangeduid met "Hotel", daarbij expliciet de meer-of minderkosten te vermelden en de Kamer hierover uiterlijk in maart 2016 te informeren'*<sup>7</sup>

De Startnotitie geeft een toelichting op wat bedoeld wordt met sloop: handhaven van de bestaande voorgevel aan de Lange Poten en het daarachter geheel slopen en nieuw bouwen van het bestaande volume. Daarnaast stelt de Startnotitie als voorlopig uitgangspunt voor het onderzoek: sloop tot op de kelder. De kelder wordt dus in beginsel gehandhaafd, indien deze laag bruikbaar is. Tenslotte wordt vermeld dat de gebruikers de volgende klachten en gebreken aan gebouwdeel Hotel ervaren:

- Klimaat (tocht).
- Betonrot + draagkracht betonvloeren.
- Indeling (functionaliteit).

#### Aanvullend Onderzoek

Arcadis heeft op pagina 27 de beschrijving van het RVB aangaande dit onderwerp (Hotel) uit de Startnotitie overgenomen, behalve de kwalitatieve tekortkomingen zoals de klachten en gebreken. RVB/Vitruvius beschrijft de uitgangspunten van de sloop en nieuwbouw Hotel op in het document 'uitgangspunten kostenramingen' d.d. 29-02-2016.

### 4.2 Onderzoeksofzet

In deze paragraaf wordt de volgende onderzoeksvraag behandeld:

- 
1. Is de onderzoeksofzet voor het 'Aanvullend Onderzoek' voldoende en voldoende helder geformuleerd om tot een goede beantwoording van de moties te komen?
- 

Doordat de onderzoeksvragen zoals vermeld in de Startnotitie aan de indiener van de motie zijn voorgelegd en deze hiermee heeft ingestemd, wordt in hoge mate de randvoorwaarde gecreëerd dat beantwoording tegemoet komt aan de verwachtingen.

Tot op heden is de optie van sloop en nieuwbouw van het gebouwdeel Hotel geen onderdeel geweest van de planvorming Renovatie Binnenhof. Om dit onderwerp goed te onderzoeken heeft het RVB een aantal uitgangspunten gedefinieerd in de Startnotitie, die een nadere invulling vormen van 'de mogelijkheden van nieuwbouw' zoals in de motie genoemd. Het benoemen van de huidige tekortkomingen zien wij als een logische stap in de uitwerking van de vraag om tot beantwoording te komen. De onderzoeksvragen beschrijven in samenhang de scope die bij een vraag van 'renovatie vs. nieuwbouw' verwacht kan worden.

---

<sup>7</sup>) Over de termijn van informeren (uiterlijk maart 2016) is door het RVB contact gezocht met de heer Krol en dit is voor deze Validatie geen belemmering.

## 4.3 Vergelijking ten opzichte van Variant 3

In deze paragraaf wordt de volgende onderzoeksvraag behandeld:

---

2. Is een juiste vergelijking gemaakt ten opzichte van Variant 3? (sluit de scope nog goed aan?)

---

Variant 3 gaat uit van behoud van het gebouwdeel Hotel, waarbij dit gebouwdeel gerenoveerd wordt. Een vergelijking met het ingrepenniveau bij het gebouwdeel Hotel in Variant 3 wordt door Arcadis niet weergegeven, waarmee een gedetailleerde vergelijking van de Variant 3 met de twee voorgestelde nieuwbouwvarianten – behoud van de gevel danwel compleet vernieuwen van de gevel – op basis van het rapport Arcadis niet mogelijk is. In de beschrijving zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw hoofdzakelijk technisch van aard.

In algemene zin kan wel worden vastgesteld dat een deel van de klachten (met name klimaat, herstel betonrot) in de Variant 3 opgelost zullen worden, en daarmee vergelijkbaar zijn aan een nieuwbouwvariant. Door de nieuwbouw van het gebouwdeel Hotel kan een marktconform kantoorgebouw worden gerealiseerd, wat het oplossen van klachten over functionaliteit veel eenvoudiger maakt. Daarmee kan een beter resultaat worden bereikt dan in Variant 3.

## 4.4 Werkwijze in relatie tot het Renovatievoorstel

In deze paragraaf wordt de volgende onderzoeksvraag behandeld:

---

3. Sluit de werkwijze aan bij het eerder gepresenteerde Renovatievoorstel?

---

In het Renovatievoorstel (RVB) worden klachten ten aanzien van betonrot en klimaat vermeld. De Scopematrix beschrijft drie concrete maatregelen ten behoeve van het gebouwdeel Hotel. Zo is de renovatie van de gevel onderdeel van de basisvariant, het verbeteren van de inrichting en daglichtopeningen wordt in het Renovatievoorstel als aanvullend gezien. Dit inzicht is echter niet af te leiden uit de Factsheets over Variant 3 (d.d. 17-11-2015) en derhalve ook niet vermeld in het Aanvullend Onderzoek. Hoewel het Aanvullend Onderzoek dieper ingaat op specifieke kwalitatieve aspecten dan in eerdere besluitvorming is gepresenteerd, zal nieuwbouw inderdaad leiden tot verbetering van de kwaliteit van gebouwdeel Hotel.

## 4.5 Relevante aspecten

In deze paragraaf wordt de volgende onderzoeksvraag behandeld:

---

4. Zijn alle relevante aspecten van de varianten en de uitwerkingsvragen (hotel en Prinsjesdag) aan de orde gekomen in het onderzoek?

---

Met de beantwoording van onderzoeksvragen 2 en 3 is op hoofdlijnen reeds vastgesteld of de relevante aspecten, in termen van vergelijkbaarheid met Variant 3 (onderzoeksvraag 2) en in relatie tot het Renovatievoorstel (onderzoeksvraag 3), zijn benoemd. Daarnaast staan wij ook stil bij specifieke risico's die zouden kunnen optreden bij het onderwerp.

Wij delen de conclusie van Arcadis dat een verhoging van de indeelbaarheid van het gebouwdeel Hotel kan worden bereikt door middel van nieuwbouw. Wat nieuwbouw betekent in termen van bouwproces, bouwlogistiek, hinder voor omgeving en gebruikers is echter niet benoemd. Zo brengen sloopwerkzaamheden ook risico's met zich mee voor de omgeving, al zullen die niet onderscheidend zijn ten opzichte van Variant 3.

Daarnaast wordt in het Aanvullend Onderzoek geen aandacht besteed aan belangrijke zittende gebruiker van het gebouwdeel Hotel, namelijk Nieuwspoord. In alle varianten zou deze gebruiker, door haar nauwe verwevenheid met het politieke bedrijf, tijdelijk elders gehuisvest moeten worden – in de nabijheid of onderdeel zijnde van de tijdelijke huisvesting van de Tweede Kamer. Niet onvermeld kan blijven dat het interieur van Nieuwspoord recent volledig vernieuwd is; in geval van sloop van het gebouwdeel Hotel zou deze investering teniet worden gedaan.

### 4.6 Onderbouwing cruciale aspecten

In deze paragraaf wordt de volgende onderzoeksvraag behandeld:

- 
5. Is de onderbouwing van cruciale aspecten zoals planning (doorlooptijd) en kosten voldoende om van realistische alternatieven te spreken?
- 

#### Planning

De door Arcadis aangegeven gevolgen van deels of volledig vernieuwen van het gebouwdeel Hotel – een respectievelijk 4 of 1 maanden langere bouwtijd, afhankelijk van het behoud van de gevel – achten wij realistisch. Daarbij wordt aangenomen dat de langere voorbereidingsduur, waaronder de ruimtelijke ordeningsprocedures, kunnen worden opgenomen in de totale planning. Het effect hiervan op de doorlooptijd zal dus inderdaad beperkt zijn.

#### Kosten

De investeringskosten van nieuwbouw voor gebouwdeel Hotel zijn middels een volledig nieuw opgestelde raming bepaald. Door RVB/Vitruvius zijn deze vervolgens vergeleken met de in Variant 3 opgenomen renovatiekosten voor dit gebouwdeel. Dit resulteert in een raming van de meerkosten ten opzichte van Variant 3 van € 6 mln, waarin de langere bouwtijd (op basis van uitgangspunt behoud van de gevel) is verwerkt. Ook voor deze raming is eerder genoemde protocol gevolgd.

Wij stemmen in met de opgestelde kostenraming. Belangrijke aspecten, zoals het gehanteerde percentage onvoorzien, komen overeen met Variant 3. De gehanteerde uitgangspunten en berekeningen zijn logisch en navolgbaar en naar onze mening reëel.

Hoewel geen onderdeel van de kostenraming voor het Renovatievoorstel, mag ons inziens niet onvermeld blijven dat de nieuwbouw van het Hotel voordelen biedt ten opzichte van renovatie die nu nog niet zijn benoemd. Voorbeelden daarvan zijn de lagere exploitatielasten, betere energieprestatie en de hogere flexibiliteit wanneer het gebouwdeel Hotel door nieuwbouw wordt vervangen.

### 4.7 Constateringen/conclusies

In de motie Krol (nr. 34293-11) wordt gevraagd “onderzoek te doen naar de mogelijkheden van nieuwbouw op de plaats van het huidige gedeelte van de Tweede Kamer aangeduid met "Hotel”.

Wij zijn van mening dat de uitwerking in de brondocumenten volledig, juist en aannemelijk is uitgevoerd, en daarmee voldoende basis vormt voor beantwoording van de motie. De in Variant 3 (voorstel van het kabinet) voorgestelde aanpak biedt de mogelijkheid de genoemde klachten en gebreken voldoende op te lossen. Wij onderschrijven daarbij de stelling van Arcadis, dat de nieuwbouw van het Hotel, in elk van de twee voorgestelde uitvoeringsvarianten, de mogelijkheid biedt om de klachten van de gebruikers efficiënter en effectiever op te lossen, tegen een beperkte extra investering en minimaal langere bouwtijd.

## 5. Prinsjesdag

### 5.1 Beschrijving van het onderwerp

Variante 3 gaat ervan uit dat tijdens de renovatie Prinsjesdag kan plaatsvinden op de gebruikelijke locatie, namelijk het Binnenhof en in de Grafelijke Zalen.<sup>8</sup> In de motie De Caluwé (nr. 3429314) wordt gevraagd onderzoek te doen naar alternatieven, met als letterlijke tekst:

*'verzoekt de regering, te laten onderzoeken hoeveel tijdswinst te behalen valt bij het verplaatsen van Prinsjesdag gedurende de tijd van de verbouwing naar een andere representatieve locatie in Den Haag'*

De Startnotitie vermeldt dat het Aanvullend Onderzoek in beginsel dit onderwerp onderzoekt voor Variant 3, zoals alle ingediende moties. Maar ook wordt gesteld om vervolgens de impact op varianten 2, 12 en 9 in kaart te brengen.

#### Aanvullend Onderzoek

Arcadis herhaalt op pagina 31 de vraagstelling uit de Startnotitie inzake dit onderwerp.

### 5.2 Onderzoeksopzet

In deze paragraaf wordt de volgende onderzoeksvraag behandeld:

- 
1. Is de onderzoeksopzet voor het 'Aanvullend Onderzoek' voldoende en voldoende helder geformuleerd om tot een goede beantwoording van de moties te komen?
- 

Doordat de onderzoeksvragen zoals vermeld in de Startnotitie aan de indiener van de motie zijn voorgelegd en deze hiermee heeft ingestemd, wordt in hoge mate de randvoorwaarde gecreëerd dat beantwoording tegemoet komt aan de verwachtingen.

Het Aanvullend Onderzoek beschrijft in algemene zin aanpassingen in de planvorming ten opzichte van Variant 3. Dit geldt expliciet voor varianten 2 en 12; zie daarvoor uitgangspunt a in de Startnotitie. Het ligt in de rede om ook de onderwerpen Hotel en Prinsjesdag slechts ten opzichte van deze variant te beschouwen. De Startnotitie vraagt echter ook om de impact hiervan op varianten 2, 12 en 9 in kaart te brengen. Deze vraag is logisch voor varianten 2 en 12, aangezien die in het Aanvullend Onderzoek op hetzelfde niveau als Variant 3 moeten worden gebracht. In het hoofdstuk over Prinsjesdag kan dit aldus plaatsvinden. In relatie tot de motie is onderzoek naar variant 9 niet relevant.

### 5.3 Vergelijking ten opzichte van Variant 3

In deze paragraaf wordt de volgende onderzoeksvraag behandeld:

- 
2. Is een juiste vergelijking gemaakt ten opzichte van Variant 3? (sluit de scope nog goed aan?)
- 

De kern van de motie gaat over de te behalen tijdswinst bij het verplaatsen van Prinsjesdag naar een alternatieve locatie gedurende de looptijd van de renovatie. In haar onderzoek van 1 september 2015 wordt door Arcadis ervan uit gegaan dat ten gevolge van de voorbereiding van Prinsjesdag, de dag zelf en de nasleep hiervan ongeveer 4 weken niet gewerkt kan worden op en rondom het Binnenhof.<sup>9</sup> Dit is

<sup>8</sup>) Ons is bekend dat meerdere gebouwen van het Binnenhof een functie hebben tijdens Prinsjesdag.

<sup>9</sup>) Varianten onderzoek (Arcadis, d.d. 01-09-2015), paragraaf 4.2.3.

vervolgens in alle detailplanningen verwerkt als één maand geen bouwwerkzaamheden. Het Aanvullend Onderzoek laat nu zien dat deze periode met één week bekort kan worden, op basis van gesprekken met de organisatie van Prinsjesdag, onder andere doordat het gewenste ruimtegebruik door de organisatie van Prinsjesdag afneemt. Er heeft dus verdiepend onderzoek plaatsgevonden naar de werkelijk benodigde tijd voor de organisatie van Prinsjesdag, echter de beschrijving hiervan is summier. Bovendien is dit eerder een verdieping van Variant 3 dan het maken van een vergelijking met dezelfde variant.

Zoals geconstateerd in paragraaf 2.6 is de planning door het RVB gepresenteerde voorstel voor Variant 3 geen rekening gehouden met een onderbreking voor Prinsjesdag. Het RVB geeft hiervoor als reden dat de uitgangspunten van dit eerdere onderzoek te ruim en onzeker waren.

Naar ons idee had het Aanvullend Onderzoek kunnen volstaan met een onderbouwing dat – of in welke mate – voor varianten 2, 12 en 9 deze maand werkonderbreking van toepassing is. Hoewel wij de constatering van Arcadis op hoofdlijnen onderschrijven, had hierbij aandacht kunnen worden besteed aan de relevantie van Prinsjesdag per fase van de renovatie en de verschillen hierin per variant.

### 5.4 Werkwijze in relatie tot het Renovatievoorstel

In deze paragraaf wordt de volgende onderzoeksvraag behandeld:

---

3. Sluit de werkwijze aan bij het eerder gepresenteerde Renovatievoorstel?

---

In de brief van minister Blok (d.d. 18-11-2015) wordt als randvoorwaarde genoemd dat voor alle renovatievarianten de Ridderzaal of een volwaardig alternatief beschikbaar moet zijn voor de ceremonie op Prinsjesdag. De Factsheets Renovatie Binnenhof (RVB) is hier specifiek: Prinsjesdag zal in de korte variant (5,5 jaar) van 2020 t/m 2025 plaatsvinden in de bouwomgeving, op het Binnenhof dus.<sup>10</sup> Dit is tevens het uitgangspunt dat Arcadis hanteert in de beschrijving van Variant 3. Hiermee is de aansluiting van het Aanvullend Onderzoek in orde en is niet langer relevant wat hieromtrent was opgenomen in het door ons gevalideerde Renovatievoorstel.

### 5.5 Relevante aspecten

In deze paragraaf wordt de volgende onderzoeksvraag behandeld:

---

4. Zijn alle relevante aspecten van de varianten en de uitwerkingsvragen (hotel en Prinsjesdag) aan de orde gekomen in het onderzoek?

---

Met de beantwoording van onderzoeksvragen 2 en 3 is op hoofdlijnen reeds vastgesteld of de relevante aspecten, in termen van vergelijkbaarheid met Variant 3 (onderzoeksvraag 2) en in relatie tot het Renovatievoorstel (onderzoeksvraag 3), zijn benoemd. Daarnaast staan wij ook stil bij specifieke risico's die zouden kunnen optreden bij het onderwerp.

De motie gaat ervan uit dat tijdswinst te behalen valt door Prinsjesdag niet op het Binnenhof te houden, maar op een andere, representatieve locatie in Den Haag. Het gaat te ver om in het Aanvullend Onderzoek een concreet voorstel te doen voor deze 'representatieve locatie'. Er kan eenvoudigweg worden gesteld dat, wanneer men hiertoe besluit, deze locatie te vinden moet zijn. Dat uitgangspunt had sterker benoemd kunnen worden in het Aanvullend Onderzoek.

Tot slot willen wij het risico benoemen van vertraging in relatie tot Prinsjesdag. Wanneer namelijk vertraging optreedt tijdens de renovatie bestaat het risico dat, in alle varianten, er één of meerdere keren Prinsjesdag plaatsvindt. In het geval dat dit op het Binnenhof plaatsheeft, is hiermee direct per extra Prinsjesdag één maand vertraging actueel. Uiteraard hangt dit af van de start van de werkzaamheden.

<sup>10</sup>) Factsheets Renovatie Binnenhof d.d. 17-11-2015

## 5.6 Onderbouwing cruciale aspecten

In deze paragraaf wordt de volgende onderzoeksvraag behandeld:

- 
5. Is de onderbouwing van cruciale aspecten zoals planning (doorlooptijd) en kosten voldoende om van realistische alternatieven te spreken?
- 

### Planning

Het bekorten van de maand onderbreking voor het laten plaatsvinden van Prinsjesdag op het Binnenhof is summier weergegeven. Maar de logica volgend betekent dit dat ten opzichte van Variant 3 de maximale te behalen tijdswinst minder dan 6 maanden is, namelijk 6 keer één week minder. In dat opzicht geeft het Aanvullende Onderzoek wel een gedetailleerder inzicht in de vraag zoals gesteld in de motie, namelijk hoeveel tijdswinst te behalen valt.

### Kosten

De kosteneffecten van verplaatsen van Prinsjesdag naar een andere representatieve locatie zijn door RVB/Vitruvius niet in beeld gebracht. Dit is verdedigbaar, omdat in de motie hier niet om gevraagd wordt.

## 5.7 Constateringen/conclusies

In de motie de Caluwé (nr. 34293-14) wordt gevraagd "te laten onderzoeken hoeveel tijdswinst te behalen valt bij het verplaatsen van Prinsjesdag gedurende de tijd van de verbouwing".

Wij constateren dat het RVB de uitkomsten van het eerdere onderzoek van Arcadis (uit 2015) met betrekking tot de benodigde bouwtijdverlenging voor Prinsjesdag niet heeft opgenomen in de raming van de totale duur van de renovatie in Variant 3 (voorstel van het kabinet). Het RVB geeft hiervoor als reden dat de uitgangspunten van dit eerdere onderzoek te ruim en onzeker waren.

Het Aanvullende Onderzoek (Arcadis), met een nieuwe bepaling van de bouwtijdverlenging gebaseerd op nauwkeuriger kennis van de uitgangpunten en de organisatie van Prinsjesdag, laat zien dat de bouwtijdverlenging als gevolg van Prinsjesdag drie weken per jaar is.

De uitkomsten van dit onderzoek hebben geen invloed op de door het RVB geraamde totale duur van de renovatie van 5,5 jaar voor Variant 3. De RVB geeft aan dat bij het bepalen van deze totale duur is uitgegaan van een bouwtijdverlenging van één week per jaar

Twynstra Gudde

## **Bijlagen**

## Gebruikte documenten

Type documenten:

A: onderzoeksopzet

B: brondocumenten van de validatie

C: achtergrondinformatie

	<b>documentnaam</b>	<b>opsteller</b>	<b>datum</b>
A	Startnotitie: Aanvullend Onderzoek en Validatie	RVB	08-01-2016
B1	Rapportage aanvullende variantenstudie Binnenhof	Arcadis	11-04-2016
B2	Rapportage Binnenhof aanvullende varianten maart 2016	RVB/Vitruvius	maart 2016
B3	Financiële rapportage aanvullend onderzoek varianten	RVB/Vitruvius	april 2016
C1	Renovatie Binnenhof (brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst, Tweede Kamer, vergaderjaar 2015-2016, 34 293, nr.3)	Ministerie voor Wonen en Rijksdienst	18-11-2015
C2	Binnenhof Den Haag – Varianten onderzoek	Arcadis	01-09-2015
C3	Renovatie Binnenhof - voorstel RVB	RVB	09-04-2015
C4	Factsheets Renovatie Binnenhof d.d. 17-11-2015	RVB	17-11-2015
C5	Memo RVB (protocol)	RVB	01-12-2014