

Welke bouwer durft risicoproject Binnenhof aan? 'Budget moet fors omhoog'

bouwbreed Premium



Foto: ANP/JERRY LAMPEN

De renovatie van het Binnenhof gaat minimaal 100 miljoen extra kosten. Gestegen bouwkosten zorgen er alleen al voor dat de verbouwing veel duurder zal uitvallen dan de 475 miljoen die er in 2015 voor is begroot. Daar komt bij dat bouwers en installateurs tegen de hoge risico's en de strakke planning aan hikken. "Dit is een ingewikkelde opdracht."

Eind dit jaar moeten de bouwcontracten voor 'project Binnenhof' worden gegund. Een jaar later kan de vijf jaar durende renovatieklus dan echt van start. De grote vraag is echter: wat gaat het kosten? Wat wordt het budget waar de bouwer(s) en installateur(s) het straks mee moeten doen?

Vier jaar geleden werd er een bedrag van 475 miljoen voor gereserveerd. Kostenexperts waarschuwen echter dat dat aan de magere kant is. Zelfs een nieuwe raming van 600 miljoen zal waarschijnlijk niet genoeg zijn. Oorzaak: de gestegen bouwkosten. Tussen januari 2016 en januari 2019 stegen die met 22,5 procent. Voor 2020 moet daar nog eens 2,5 procent bij worden opgeteld, is de verwachting.

Veel installateurs en specialisten nodig

Voor een complexe renovatie als het Binnenhof is een schatting van 25 procent aan loon- en prijswijzigingen tussen 2016 en 2020a aan de voorzichtige kant, benadrukt kostenexpert Ted Peek van BDB: "De genoemde stijging is een combinatie van zowel de structurele – kostprijs als de conjuncturele – marktwerkingontwikkelingen. De kans is

groot dat de percentages voor het Binnenhof aanzienlijk hoger uitpakken. Vooral omdat dit project relatief veel installatietechnische en specialistische onderdelen omvat en een bijzonder en hoog risicoprofiel heeft.”

Ook staatssecretaris Knops lijkt zich dat inmiddels wel te realiseren. Hij **schreef onlangs aan de Tweede Kamer** dat het vastgestelde budget van 475 miljoen onder “financiële spanning” staat. Door de **oplopende bouwkosten**, risico’s en het gebrek aan vakmensen. Hoeveel extra het Rijk denkt nodig te hebben, hield hij nog in het midden.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft inmiddels twee bouwkostenbureaus ingeschakeld om de actuele budgetten in kaart te brengen, laat het ministerie desgevraagd weten. Dan gaat het om de indexering van het geplande ‘sobere en doelmatige’ ontwerp, maar ook om de extra kosten voor **een ‘gasloze’ en meer klimaatbestendige uitvoering**.

Planning renovatie Binnenhof

- Najaar 2015: besluit kabinet
- Eind 2016: marktbijsamenkomst 130 belangstellenden
- Voorjaar 2017: coördinerende architecten aangewezen
- 2017: BIM-modellen klaar
- 2018: omgevingsmanager aangesteld
- Medio 2019: gebruikers akkoord met Voorontwerp
- Najaar 2019: routes logistiek en omvang bouwplaats vastgesteld
- Najaar 2019: start aanvraag vergunningen
- Eind 2019: gebruikers akkoord met Definitief Ontwerp
- Eind 2019: gunning bouwcontracten
- Zomer 2020: gebruikers verhuizen naar tijdelijke huisvesting
- Najaar 2020: aannemers aan de slag
- Kerstreces 2025: Verhuizing terug naar het Binnenhof

Bron: Rijksvastgoedbedrijf

Bouwend Nederland voorstander van duurzame en circulaire aanpak

Bouwend Nederland heeft bij de staatssecretaris al aangedrongen op extra budget. De brancheorganisatie is voorstander van een duurzame en circulaire aanpak; verhoging van het budget is daarom onvermijdelijk. Bovendien, het Binnenhof is een voorbeeldproject. “Maar ook een met grote risico’s”, zegt directeur Fries Heinis van Bouwend Nederland. “Interesse voor dit prestigieuze project zal er zeker zijn, want het gaat om een project van circa 5 jaar en een omvang van honderden miljoenen euro’s.”

Heinis benadrukt daarbij dat de markt de afgelopen jaren flink is veranderd. Bouwers zijn vooral selectiever geworden. Ze hoeven niet elk project meer binnen te halen. “De toedeling van risico’s is mogelijk een struikelblok”, denkt Heinis. “Zijn die beheersbaar dan zal het zeker lukken om geïnteresseerde partijen te vinden.”

Rigoureuze voorstellen in het verkeerde keelgat geschoten

Ondertussen loopt het vaststellen van het voorlopig ontwerp nog lang niet op rolletjes. De twee aangestelde architecten Liesbeth van der Pol (DOK) en Ellen van Loon (OMA) zijn afgelopen twee jaar aan de slag gegaan met het uitwerken van de renovatieplannen. De Kamervoorzitters zouden niet tevreden zijn met de uitkomsten en Van der Pol zou inmiddels de laan zijn uitgestuurd. Vooral de rigoureuze voorstellen voor de Eerste Kamer zouden in het verkeerde keelgat zijn geschoten. De 'gebruikers' zijn dan ook nog niet akkoord met het voorlopig ontwerp, terwijl dat volgens de oorspronkelijke planning al wel had gemoeten. Als die goedkeuring ook komende maanden uitblijft, loopt de planning voor de hele verbouwing gevaar, waarschuwde staatssecretaris Knops al in zijn brief.



De panden van het Binnenhof hebben last van houtrot, schimmel en lekkende daken. Renovatie is hard nodig. (Foto: Rijksvastgoedbedrijf)

Belangrijke vraag is of bouwers wel zin hebben in zo'n risicovol project? Het Rijksvastgoedbedrijf is achter de schermen al op zoek naar geschikte bouwers en installateurs, maar ook dat is niet simpel. In het diepste geheim vinden onderhandelingen plaats met aannemers en installateurs over de verschillende deelcontracten, die eind dit jaar moeten worden getekend.

Het hele project, inclusief de tender, is geheim verklaard en dat geeft **het Rijksvastgoedbedrijf** de mogelijkheid om de 'kavels' een op een te gunnen. Daarbij wordt gemikt op betrouwbare spelers die in het verleden hun sporen hebben verdiend. Op de shortlist staan ongetwijfeld bedrijven als BAM, J.P. van Eesteren en Heijmans. Dat geldt zeker ook voor Janssen de Jong en VolkerWessels, die hun interesse eerder

al **openlijk bekendmaakten**. Overigens wil geen van deze bouwers bevestigen of zij inmiddels zijn benaderd. Ook dat hoort bij de mystieke sfeer die rond het project hangt.

Marktpartijen moeten tijdens de uitvoering met een open boekhouding werken

Wie zich waagt aan het Binnenhof-avontuur krijgt in ieder geval te maken met bijzondere spelregels. De marktpartijen moeten op basis van het voorlopig ontwerp aan de slag en gaan tijdens de uitvoering met **een open boekhouding** werken.

Cobouw sprak begin 2017 met projectdirecteur Pieter Dijckmeester en inkoopdirecteur Roger Mol van het Rijksvastgoedbedrijf. “Gegevens over ventilatie, installaties en beveiliging horen niet op straat”, motiveerden zij destijds de geheimhouding. Mol: “Terrorisme en landsbelang zijn legitieme uitzonderingen om af te wijken van de aanbestedingsregels. Inkopen is een beter woord dan aanbesteden, want we hebben wel degelijk de expertise van de markt nodig.”

De streng geselecteerde bouwers mogen zelf hun ketenpartners kiezen, maar die worden wel onderworpen aan extra veiligheidstoetsen. Pas na de selectie krijgt een onderaannemer inzicht in de precieze opdracht en de bijbehorende stukken. Van een verlieslatend project of prijsduiken kan geen sprake zijn, want de uitvoering gebeurt op basis van een open begroting met een reële winstopslag. “Een boterham met kaas lijkt ons een goed uitgangspunt”, stelde het Rijksvastgoedbedrijf.

Werkzaamheden

Investering Percentage

Bouwkundig werk	250 mln (59%)
Werktuigbouwkundig	70 mln (17%)
Elektrotechniek	75 mln (18%)
Lift en transport	5 mln (1%)
Vaste inrichting	15 mln (3%)
Terrein/Parkeren	10 mln (2%)
Ombouwen drie locaties tijdelijke huisvesting	50 mln

Bron: Rijksvastgoedbedrijf

‘De complexiteit van de renovatie wordt zwaar onderschat’

Marleen Hermans, **hoogleraar publiek opdrachtgeverschap aan de TUDelft**, denkt echter dat het project Binnenhof zeker geen snelle boterham zal zijn. Makkelijk geld verdienen, is er volgens haar niet bij. Sterker nog, de complexiteit van de renovatie wordt zwaar onderschat, meent zij. “Veel mensen zullen nauwelijks beseffen hoe ingewikkeld zo’n opdracht is om zo’n veelzijdig complex te moderniseren. Veel moeilijker kan een bouwopgave eigenlijk niet”, waarschuwt Hermans.

“Enerzijds wil iedereen het monumentale karakter bewaren en tegelijk is het noodzakelijk om te voldoen aan de moderne eisen op het gebied brandveiligheid en ICT.

Dat is de lastige balans om zo'n renovatie aan te pakken en op te zetten. En in dit geval gaat het ook nog om hele bijzondere gebruikers. Wat dat betreft is het project nog ingewikkelder dan het Rijksmuseum in Amsterdam."

Hermans verwacht niettemin dat bouwers in de rij zullen staan voor de klus. "Meewerken aan een project als het Binnenhof is immers goed voor je imago en je CV." Maar dat zullen ze niet doen voor elke prijs. "Bouwers hebben het werk nu niet echt nodig voor hun portefeuille. Ze kunnen kiezen en ik kan me ook voorstellen dat je dan een risicovol project als het Binnenhof laat passeren."

Eerste publicatie door **Ingrid Koenen** op 14 mrt 2019
Laatste update: 14 mrt 2019