

Gespreksnotitie em. prof. dr. A.N. van der Zande voormalig SG Ministerie LNV t.b.v., Commissie Wonen en Rijksdienst. Rondetafelgesprek Renovatie van het Binnenhof. Casus Renovatie Bezuidenhoutseweg 73.

1. Vooraf

Deze inbreng is gebaseerd op mijn persoonlijke inzichten als voormalig lid van de Bestuursraad van het Ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) in de periode mei 2002 tot en met oktober 2010 (als DG en vanaf mei 2007 als SG). Waar ik bronnen aanhaal is de interpretatie van die bronnen geheel voor mijn eigen rekening, behoudens waar ik toestemming heb gekregen voor een quote.

Ter voorbereiding op dit gesprek heb ik gesproken en/of contact gehad met Chris Kalden, voormalig SG, Wim Fielmich, voormalig projectleider, Theo Vossen voormalig teamlid, Michel Berfelo (IFH), Leon ten Hengel (Bureau Personeelszaken) en Jos Nouwt, voormalig projectdirecteur Renovatie Financiën. Tevens heb ik twee schriftelijke stukken (opnieuw) bestudeerd: de afsluitende nota van de initiatieffase en de recente concept procesevaluatie (juli 2015). Eerst geef ik een summiere chronologie van de Renovatie, daarna geef ik mijn duiding en conclusie. Hierbij maak ik een vergelijking met de Renovatie van het Ministerie van Financiën (2007-2009) en van de beleidskern van VWS (2013-2015).

2. Korte Chronologie van de Renovatie Bezuidenhoutseweg 73 (B73)

2000	Start Initiatieffase met bezinning op de vraag nieuwbouw of renovatie voor LNV.
20-06-2001	Rapport Initiatieffase gereed met als conclusie een keuze voor de renovatievariant zonder uithuizing uit B73.
04-12-2001	Architectenkeuze voor de renovatie wordt bekend: Cees Dam.
24-05-2005	Vergunningaanvraag Bestemmingsplan gepubliceerd voor een “omvangrijke renovatie” en start van de ingrijpende fase vernieuwbouw.
14-11-2007	Besluit tot gezamenlijk huisvesting van LNV en EZ in B73 met gescheiden compartimenten en eigen ingang.
11-05-2009	Opening tijdelijke hoofdingang LNV aan de Prins Clauslaan 8
22-05-2013	Opening van het gebouw als EZ gebouw door H.M. Koning Willem Alexander met een enkele ingang.

3. Observaties, duiding en conclusie

In de oriëntatiefase, zo valt te lezen, komt de toenmalige departementsleiding (SG Joustra) tot de conclusie dat B73 niet meer met kleine renovaties op te lappen valt. Het “eigen” gebouw kan geschikt worden gemaakt voor nieuwe werkvormen en kan een eigentijdse uitstraling en werk comfort krijgen, maar dan is tenminste ingrijpende renovatie nodig. Bij de afweging of LNV nieuw moest bouwen dan wel moest renoveren (zonder uithuizen) speelden drie clusters van argumenten.

De kosten: Vanwege de relatief lage investeringskosten, zo werd ingeschat, zou renovatie (enigszins) goedkoper zijn dan nieuw bouwen. De

investeringskosten werden voor nieuwbouw geschat op 370 mln. en de duurste variant van “ vernieuwbouw” op 273 mln. Maar door de bijkomende kosten van (gedeeltelijke) uithuizing en asbestsanering zou dat verschil (bijna) wegvallen. Ook in de uiteindelijke gebruikskosten per vierkante meter zouden de nieuwbouwvariant en de renovatievariant elkaar niet veel ontlopen. Voorts was een geschikte bouwplek voor LNV in de Haagse kilometer eigenlijk niet voorhanden. De bouwmarkt was in die tijd op zijn hoogtepunt. Min of meer geschikte bouwlocaties waren duur en vergunning technisch lastig, met navenante vertragsrisico's. Een snelle nieuwbouw in het centrum van Den Haag was een illusie in die tijd.

Het ongemak en de realisatietermijn: in het rapport wordt weliswaar toegegeven dat er bij renovatie zonder uitplaatsing veel ongemak te verwachten zou zijn maar dat zou gedeeltelijk ondervangen kunnen worden door de renovatie/bouw te compartimenteren: “ hof voor hof” werken. Bovendien zou het bij de renovatievariant met partiële uitplaatsing veel sneller gaan, zo was de verwachting (hoop). Het idee was om in 2007 geheel klaar te zijn. De klus zou in 6 jaar uitgevoerd kunnen worden.

De psychologie: LNV was zeer verknocht aan het eigen gebouw, goed gelegen en er was vrees om op een minder courante nieuwbouwplek buiten Den Haag of in de periferie terecht te komen. Die vrees gold ook bij volledige tijdelijke uithuizing. Kom dan maar weer eens terug in dat mooie gerenoveerde gebouw.

De feitelijke ontwikkelingen laten zien dat de inschattingen van 2001 (helaas) niet zijn bewaarheid. De totale periode van renovatie is uiteindelijk verdubbeld. De ongemakken zijn helemaal niet meegevallen, temeer niet omdat in de renovatieperiode de inzichten voor de gebouw indeling steeds wijzigden en de gladde “hof voor hof” bouw/renovatie niet intact kon blijven. Er zijn bovendien grotere veiligheidsrisico's, die een dergelijke lange periode van renovatie met veel extern volk opleveren. Bij een korte bezettingsactie kreeg ik zelf als SG te maken met een “ actievoerder” die binnen tien minuten tot de kamerdeur van de minister was doorgedrongen.

In 2002 is nog een poging ondernomen om LNV via een PPS constructie tot volledige uitplaatsing te verleiden. Wederom hielden we bij LNV de boot af. Wel ontstond al in 2007 bij de geslaagde tijdelijke uitplaatsing van Financiën naar het KPMG gebouw (Prinsenhof) het gevoel dat zij het veel beter gedaan hadden dan wij. Financiën had echter het geluk om via eigen kanalen de hand te kunnen leggen op dat mooie gebouw als tijdelijke hoofdvestiging. Op mijn vraag aan mijn voorganger Kalden hoe hij nu op onze renovatie terugkijkt was zijn eerste reactie:

“ Met de kennis van nu hebben we indertijd een fout besluit genomen”

Ik sluit me volledig aan bij deze conclusie met de aantekening dat de vastgoedmarkt rond 2000 er behoorlijk anders uitzag dan nu.

Mijn ervaringen nadien, zoals de recente renovatie van het VWS gebouw ten behoeve van VWS en SZW, sterken mij in die opvatting.

Conclusie: Bij ingrijpende renovatie is volledige tijdelijke uitplaatsing:

- goedkoper
- sneller
- comfortabeler
- veiliger.