

Begeleidingsformulier raadsvoorstel

Rijswijk



Forum Stad
Datum (datum)
Agendapunt
Coursanummer 16.030300
Collegebesluit d.d. 5 april 2016
Portefeuillehouder(s) R.A.J. van der Meij - Stadsontwikkeling,
Stadsbeheer en Grondzaken
N. Dierdorp - Financiën, Onderwijs, Personeel &
Organisatie
R. van Hemert - Economie, Sport en Verkeer &
Vervoer
Redacteur F.A.P.A. Gosens
Doorkiesnummer (070) 326 15 81
Afdeling Projectenbureau

ONDERWERP	Onderzoek en ontwerp gefaseerde uitvoering Huis van de Stad	
AGENDERING	Voorstel aan de Raad: 1. in te stemmen met de in dit voorstel beschreven strategische keuzes met betrekking tot de ontwikkeling van het Huis van de Stad; 2. in te stemmen met het nader in beeld brengen van een gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad in het gebouw aan de Generaal Spoorlaan 2-4; 3. de financiële consequenties van dit onderzoek en ontwerp te verwerken in de begrotingswijziging behorende bij de 1e halfjaarrapportage 2016.	
SAMENVATTING	In dit voorstel leggen wij u een aantal strategische keuzes voor ten aanzien van de ontwikkeling van het Huis van de Stad. Een op deze keuzes gebaseerd scenario willen wij de komende periode nader uitwerken. Het scenario dat wij voorstaan is het gebouw allereerst geschikt maken voor (tijdelijke dan wel permanente) verhuur van ruimten op de begane grond en in het souterrain met gelijktijdige aanpak van het volledige casco, te zijner tijd gevolgd door verder geschikt maken van het gebouw voor het inhuizen van de gemeentelijke organisatie. Voor dit scenario zal er een voorlopig ontwerp gemaakt worden van de 1 ^e fase van het Huis van de Stad met bijbehorende kostenraming. Gedurende dit ontwerpproces zal er, in overleg met u en de inwoners en bedrijven van onze stad, een keuze gemaakt worden met betrekking tot de in aanvulling op de gemeentelijke organisatie, te huisvesten functies. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de al lopende processen van de beleidsopgaven stad- en cultuurvisie, de nota herschikking maatschappelijk vastgoed alsmede de opgaven zorg & welzijn en onderwijs. Voorts zal er een financieringsmodel c.q. business-case opgesteld worden voor de realisatie van deze eerste fase.	
AANLEIDING	Op 26 oktober 2015 zond het college van burgemeester en wethouders u een brief met bijbehorende notitie over de laatste stand van zaken m.b.t. (het proces op weg naar) het Huis van de Stad. De kansen die wij in deze notitie hebben opgesomd met betrekking tot de programmatische invulling en (gefaseerde) realisatie van het Huis in combinatie met de conclusies uit de eerder aan u toegezonden (bouwkundige) onderzoeken voor wat betreft haalbaarheid en betaalbaarheid, brengen ons tot het zetten van de volgende stap in het proces op weg naar het Huis van de Stad aan de Generaal Spoorlaan: het nader in beeld brengen van fase 1.	
FINANCIËLE CONSEQUENTIES	Financiële consequenties?	Ja, voor de onderzoeks- en ontwerpkosten is een bedrag benodigd van € 312.500,-.
	Boekingsnummer	68300110



	Conform programmabegroting?	Nee, in de 2 ^e halfjaarrapportage 2015 waren al wel bedragen aangekondigd voor nader onderzoek en ontwerp.
	Begrotingswijziging	Ja, de financiële consequenties zullen verwerkt worden in de verzamelbegrotingswijziging van juli 2016 behorende bij de 1e halfjaarrapportage 2016.

COMMUNICATIE	Onze communicatie en participatie is gericht op het creëren van een zo'n groot mogelijk draagvlak voor de invulling van het Huis van de Stad. Hierbij gaat het specifiek om de functies in aanvulling op de (huisvesting van de) gemeentelijke organisatie. De participatie en communicatie inzet wordt opgesteld aan de hand van de meest recente planning, informatie en deelproducten. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de al lopende processen van de beleidsopgaven stad- en cultuurvisie, de nota herschikking maatschappelijk vastgoed alsmede de opgaven zorg & welzijn en onderwijs. De communicatiekalender maakt deel uit van het op te stellen plan van aanpak en geeft duidelijk weer wanneer, via welk middel, welke boodschap aan wie gecommuniceerd wordt.
---------------------	---

BIJLAGE(N)	n.v.t.
-------------------	--------

TER INZAGE	- Raadsinformatiebrief d.d. 21 april 2015 inclusief bijlagen waaronder het bouwkundig onderzoek 'Huis van de Stad' d.d. 27 maart 2015 van bbn adviseurs; - Raadsinformatiebrief d.d. 16 juni 2015 inzake resultaten nadere onderzoeken Oude Stadhuislocatie inclusief bijlagen; - Raadsinformatiebrief d.d. 20 oktober 2015 inzake stand van zaken Huis van de Stad inclusief bijlage.
-------------------	--

VERVOLGACTIES / TRAJECT	De in paragraaf 7 van dit voorstel genoemde deelproducten worden gedeeld met de raad, hetzij via een raadsinformatiebrief, hetzij via een nadere toelichting in een beeldvormende sessie van het forum. Voorts zullen wij in overleg met de griffie bezien of er verdiepende werksessies op (onderdelen van) de deelproducten kunnen worden georganiseerd. Dit alles in aansluiting op de planning zoals opgenomen in paragraaf 7. Het uiteindelijke fiat door uw raad van de daadwerkelijke uitvoering van fase 1 van de realisatie van het Huis van de Stad wordt naar verwachting in het laatste kwartaal van 2016 aan u gevraagd.
--------------------------------	---

TOELICHTING	De strategische keuzes die wij u nu ter instemming voorleggen komen in het kort neer op: A. bij de realisatie van het Huis van de Stad gaan wij nog steeds uit van het gebouw aan de Generaal Spoorlaan; B. de gemeentelijke organisatie, zowel bestuur als ambtelijk apparaat, is de primaire kostendrager van het Huis van de Stad; C. voor de binnen de diverse beleidsopgaven aan de orde zijnde (huisvestings- en dienstverlenende) vraagstukken bestaat er een duidelijke voorkeur voor het Huis van de Stad als oplossing; D. Gelet op de hoogte van de frictiekosten is er van verhuizing van de gemeentelijke organisatie vóór 1 januari 2023 (datum afloop huurcontract Hoogvoorde) geen sprake; E. Gelet op het (financiële) meerjarenperspectief ten aanzien van het maatschappelijk vastgoed zijn er voldoende kansen aanwezig om de optie van gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad in het gebouw aan de Generaal Spoorlaan nader in beeld te brengen. Met een gefaseerde uitvoering wordt het verdere verval van het gebouw voorkomen en tevens ruimte gecreëerd voor functies die vanuit de diverse beleidsopgaven, stads- en cultuurvisie, de nota herschikking maatschappelijk vastgoed, de opgaven zorg & welzijn en onderwijs, op korte
--------------------	--



	termijn een huisvestingsvraagstuk hebben maar die tegelijkertijd dragend zijn voor het concept van het Huis van de Stad.
--	--

AFHANDELING	
--------------------	--



Datum besluit B&W 05 april 2016
Raadsverg. d.d. (datum)
Agendapunt nr.
Onderwerp Onderzoek en ontwerp gefaseerde uitvoering Huis van de Stad
Programma Wonen & Leven

Aan de Raad,

0. Inleiding: Waarom het Huis van de Stad?

Op een historische plek in onze stad, naast het Rijswijkse bos en de voormalige buitenplaats Ter Nieburch, ligt aan de Generaal Spoorlaan een van Rijswijks parels: het voormalig stadhuis. Gebouwd met de grandeur van de jaren '60 is het nog altijd een gezichtsbepalend element van onze stad. Veel van onze inwoners kwamen er als kersvers bruidspaar de trap af. Met de markante gevel en klokkentoren was en is het gebouw voor inwoners én bezoekers een vast herkenningspunt.

Nog altijd verwondert het voormalig stadhuis velen. De statige uitstraling is immers behouden. Niet voor niets dient het gebouw regelmatig als decor voor films en tv-series.

Graag willen wij - met behoud van zijn historische karakteristiek - aan het gebouw iets toevoegen. Door een Huis van de Stad te realiseren dat, voorbereid op de toekomst, de verbindende schakel vormt tussen stadbestuur, maatschappelijke organisaties, inwoners en ondernemers. Waar ontmoeten en samenwerken centraal staan. Waar iedereen zich gezien en gehoord weet, zich welkom en thuis voelt. Het Huis van de Stad zal door haar beoogde invulling en haar locatie tevens de verbindende schakel vormen tussen het "oude" en "nieuwe" Rijswijk".

Het Huis van de Stad is zoveel meer dan een stadhuis alleen. Het Huis van de Stad heeft alles in zich om in de toekomst het icoon te worden waaraan elke Rijswijker de ontwikkeling van onze stad herkent.

Op basis van die overtuiging biedt het college u graag het hier volgende voorstel aan.

1. Voorstel

Het college van burgemeester en wethouders van Rijswijk stelt u voor het volgende besluit te nemen:

- 1) in te stemmen met de volgende in dit voorstel beschreven strategische keuzes met betrekking tot de ontwikkeling van het Huis van de Stad:
 - A. het gebouw aan de Generaal Spoorlaan is nog steeds het primaire instrument voor de realisatie van het Huis van de Stad;
 - B. de huisvesting van de gemeentelijke organisatie, zowel bestuur als ambtelijk apparaat, is de primaire kostendrager voor de realisatie van het Huis van de Stad;
 - C. voor de binnen de diverse beleidsopgaven aan de orde zijnde (huisvestings- en dienstverlenende) vraagstukken bestaat er een duidelijke voorkeur voor het Huis van de Stad als oplossing;
 - D. gelet op de hoogte van de frictiekosten is er van verhuizing van de gemeentelijke organisatie vóór 1 januari 2023 (datum afloop huurcontract Hoogvoorde) geen sprake;
 - E. gelet op het (financiële) meerjarenperspectief ten aanzien van het maatschappelijk vastgoed zijn er voldoende kansen aanwezig om de optie van gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad in het gebouw aan de Generaal



Spoorlaan nader in beeld te brengen.

- 2) in te stemmen met het nader in beeld brengen van een gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad in het gebouw aan de Generaal Spoorlaan 2-4;
- 3) de financiële consequenties van dit onderzoek en ontwerp te verwerken in de begrotingswijziging behorende bij de 1e halfjaarrapportage 2016.

2. Probleemstelling en samenvatting voorstel

Het oude stadhuis is gebouwd in 1967 en grenst via de naast gelegen vijver aan de Rijswijkse Schouwburg. Het gebouw heeft een statige, prominente uitstraling. Niet voor niets plaatste de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in februari 2012 het oude stadhuis op de groslijst tot aanwijzing als rijksmonument voor de wederopbouwperiode 1959-1965. De ligging aangrenzend aan het Rijswijkse Bos, restant van de voormalige buitenplaats Ter Nieuburch, versterkt deze uitstraling en geeft het geheel een zekere allure. De geschiedenis van de plek vormt een belangrijk deel van de identiteit van Rijswijk.

De locatie aan de Generaal Spoorlaan ligt vrij centraal in de gemeente en vormt enerzijds een verbindend element tussen de historische kern van Oud-Rijswijk en het moderne centrum in de Bogaard en anderzijds tussen de Plaspoelpolder en het Haagse Laakhavengebied en achterliggend Den Haag. De locatie heeft daarmee niet alleen een prominente uitstraling maar tevens een prominente plek. Derhalve dat deze locatie door ons wordt beschouwd als een gemeentelijke accommodatie met een A status, een locatie die vraagt om een goede ruimtelijk-economische en duurzame invulling.

Het gebouw staat echter als gemeentelijke accommodatie al ruim 12 jaar leeg. Deze leegstand gaat gepaard met hoge kosten (ca. € 300.000,- op jaarbasis) waar op dit moment geen inkomsten tegenover staan. Bovendien neemt met een steeds verouderend en verwaarloosd gebouw de kans op vandalisme toe. De veiligheid voor de omgeving kan daardoor op het spel komen te staan.

Gedurende het participatieproces van de stads- en cultuurvisie hebben diverse inwoners aangegeven dat het opnieuw in gebruik te nemen gebouw aan de Generaal Spoorlaan ook een culturele dimensie kan krijgen. Het zou onderdeel uit moeten gaan maken van een cultureel centrum in dit gebied met ruimte voor festivals voor jongeren, dat kan functioneren als broedplaats voor de creatieveling op het gebied van muziek, kleinkunst en beeldende kunst. Het gebouw zou hiervoor podia moeten bieden van waaruit een educatief aanbod van workshops, lezingen etc. geboden wordt. Ook voor commerciële dienstverlening op dit gebied zou een plek moeten zijn.

Voorts ziet een aantal maatschappelijke voorzieningen en instellingen zich nu en/of in de nabije toekomst geconfronteerd met een huisvestingsvraagstuk. Door een veranderende ruimte vraag, verschuivingen in het maatschappelijk vastgoed en/of een inadequate en het niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen van de huidige huisvesting. Een aantal van deze opgaven was reeds in het actieprogramma van de Kadernota Integraal Accommodatiebeleid opgenomen.

Tot slot geldt deze veranderende ruimte vraag ook voor de gemeentelijke organisatie. Ontwikkelingen als Het Nieuwe Werken en tendensen voor wat betreft innovaties in dienstverlening vragen om keuzes voor de toekomst. Daarbij speelt echter het gegeven dat verlaten van de huidige huisvesting vóór afloop van het huurcontract (1 januari 2023) tot majeure kosten leidt die niet (opnieuw) geactiveerd kunnen worden en derhalve ineens moeten worden afgeboekt.

In dit voorstel leggen wij u een aantal strategische keuzes voor ten aanzien van de



ontwikkeling van het Huis van de Stad. Wij willen komen tot een gefaseerde realisatie van het Huis van de Stad in het gebouw aan de Generaal Spoorlaan. De gemeentelijke organisatie is de primaire kostendrager van het Huis maar verhuist op zijn vroegst op 1 januari 2023. Voor die tijd wordt het gebouw geschikt gemaakt voor de verhuur van ca. 1900 m² op de begane grond en het souterrain. Dit betekent ook de aanpak van het volledige casco. Daarmee wordt het verdere verval van het gebouw voorkomen en ruimte gecreëerd voor functies die vanuit de diverse beleidsopgaven (stads- en cultuurvisie, de nota herschikking maatschappelijk vastgoed, de opgaven zorg & welzijn en onderwijs) op korte termijn een huisvestingsvraagstuk hebben maar die tevens dragend zijn voor het concept van het Huis van de Stad.

Een op deze keuzes gebaseerd scenario willen wij de komende periode nader uitwerken.

Het scenario dat wij voorstaan is het gebouw allereerst geschikt maken voor (tijdelijke dan wel permanente) verhuur van ruimten op de begane grond en in het souterrain met gelijktijdige aanpak van het volledige casco, te zijner tijd gevolgd door het verder geschikt maken van het gebouw voor het inhuizen van de gemeentelijke organisatie. Voor dit scenario zal er een voorlopig ontwerp gemaakt worden van de 1^e fase van het Huis van de Stad met bijbehorende kostenraming.

3. Wettelijk kader

Voor de begrotingswijziging zijn de regels van de BBV van toepassing.

4. Doelstelling SMART geformuleerd

Het Huis van de Stad is het gezicht van de stad waar inwoners en bezoekers zich veilig, thuis en welkom voelen en dat de identiteit van Rijswijk versterkt. Het Huis is duurzaam in gebruik en verbruik van ruimte en middelen. Het is een huis dat veel gemak biedt aan bezoekers en de mensen die er werken. Het Huis van de Stad is derhalve meer dan de huisvesting van de gemeentelijke organisatie. Het biedt een infrastructuur voor intensieve interactie tussen openbaar bestuur, maatschappelijke en culturele organisaties onderling en met de inwoners (en bedrijven en overige instellingen) van Rijswijk in het bijzonder. Daarbij is het van belang dat het Huis een stimulerend effect heeft op zijn nabije omgeving en gebieden met elkaar verbindt.

Tot slot mag (de realisatie van) het Huis van de Stad niet lastenverhogend werken voor bewoners, bedrijven en instellingen.

Met deze ambitie voor ogen, gegeven de geformuleerde randvoorwaarde met betrekking tot de financiering en gelet op de reeds verrichte onderzoeken (zie volgende paragrafen), hebben wij een aantal strategische keuzes gemaakt ten aanzien van de ontwikkeling van het Huis van de Stad. In het kort komen de keuzes neer op het volgende:

A. bij de realisatie van het Huis van de Stad gaan wij nog steeds uit van het gebouw aan de Generaal Spoorlaan;

Met behoud van het iconische karakter van het gebouw kunnen zowel de gemeentelijke organisatie als andere functies een plek vinden in het gebouw.

B. de gemeentelijke organisatie, zowel bestuur als ambtelijk apparaat, is de primaire kostendrager van het Huis van de Stad;

Het bedrag dat als kostendrager ingezet gaat worden is het totaal aan exploitatielasten voor Hoogvoorde vanaf 1 mei 2017, dus na gebruikmaking van het inkrimpingsrecht.

C. voor de binnen de diverse beleidsopgaven aan de orde zijnde (huisvestings- en dienstverlenende) vraagstukken bestaat er een duidelijke voorkeur voor het Huis van de Stad als oplossing;



Het Huis van de Stad is meer dan de huisvesting van de gemeentelijke organisatie. Het biedt een infrastructuur voor intensieve interactie tussen openbaar bestuur, maatschappelijke en culturele organisaties onderling en met de inwoners (en bedrijven en overige instellingen) van Rijswijk in het bijzonder.

D. gelet op de hoogte van de frictiekosten is er van verhuizing van de gemeentelijke organisatie vóór 1 januari 2023 (datum afloop huurcontract Hoogvoorde) geen sprake;

De frictiekosten van € 12,2 mln. worden daarmee teruggebracht tot een fractie van deze € 12,2 mln., de kapitaalslasten daarvan kunnen uit een maatschappelijk huurtarief van de aanvullende functies in het Huis van de Stad gefinancierd worden, mits niet voor 1 januari 2023 anderszins tot afdekking van de frictiekosten gekomen kan worden.

E. gelet op het (financiële) meerjarenperspectief ten aanzien van het maatschappelijk vastgoed zijn er voldoende kansen aanwezig om de optie van gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad in het gebouw aan de Generaal Spoorlaan nader in beeld te brengen.

De intentie is de benodigde investeringsruimte te vinden in de lopende begroting en uit toekomstige, nog niet ingeplande investeringen. Investerings die voortvloeien uit de genoemde beleidsopgaven stads- en cultuurvisie, de nota herschikking maatschappelijk vastgoed, de opgaven zorg & welzijn en onderwijs waarvoor anders afzonderlijk gelden moeten worden vrijgemaakt. Voorkomen van dubbeling in kosten bij de aanpak van het maatschappelijk vastgoed is daarbij het adagium. De eerste fase bestaat uit de aanpak van het volledige casco en het gebruiksklaar maken van de ruimten in het souterrain en de begane grond. Hiermee kan ca. 1900 m² verhuurbare ruimte gecreëerd worden.

Met bovengenoemde kaders voor ogen zal er een voorlopig ontwerp gemaakt worden van de 1^e fase van het Huis van de Stad met bijbehorende kostenraming. Gedurende dit ontwerpproces zal er, in overleg met u en bewoners, bedrijven en instellingen van onze stad, een keuze gemaakt worden met betrekking tot de in aanvulling op de gemeentelijke organisatie, te huisvesten functies. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de al lopende processen van de beleidsopgaven stad- en cultuurvisie, de nota herschikking maatschappelijk vastgoed alsmede de opgaven zorg & welzijn en onderwijs. Voorts zal er een financieringsmodel c.q. business-case opgesteld worden voor de realisatie van deze eerste fase.

5. Eerdere besluitvorming

In de begrotingen voor de jaren 2014 en 2015 waren reeds bedragen opgenomen voor verkennende onderzoeken naar de hergebruikmogelijkheden van het gebouw aan de Generaal Spoorlaan. Met het in het coalitieakkoord en in ons werkprogramma nader geformuleerde concept van het Huis van de Stad voor ogen, hebben wij in 2015 een meer uitgebreid bouwkundig onderzoek verricht. Over de resultaten van dit onderzoek bent u in april en juni van 2015 geïnformeerd. Aanvullend daarop stuurden wij u in oktober van dat jaar een raadsinformatiebrief met de laatste stand van zaken over het Huis van de Stad. Daarnaast heeft u in 2011 de Kadernota Integraal Accommodatiebeleid 2012-2020 vastgesteld. In het daarin opgenomen actieprogramma heeft u reeds de huisvestingsvraagstukken van een aantal welzijns- en culturele instellingen geagendeerd. Voorts heeft u in februari 2016 de houtkoolschets voor de nieuwe cultuurvisie met elkaar besproken. Voorafgaand daaraan besprak u op 19 januari van dit jaar het groeidocument van de stadsvisie, gevolgd door een debat op 26 januari jl. over de aanzet tot de position paper voor het gebied Bogaard e.o.



6. Argumenten en alternatieven

Het uitgebreide onderzoek naar de mogelijkheden van het gebouw aan de Generaal Spoorlaan heeft ons, in relatie tot de door u geformuleerde ambitie, het volgende geleerd:

I. voor wat betreft strategische keuzes A & B:

- het gebouw biedt voldoende ruimte en mogelijkheden om het bestuur en de ambtelijke organisatie naar de huidige maatstaven te huisvesten. Afhankelijk van de gekozen flexfactor vraagt de gemeentelijke organisatie ca. 5375 m² (bij 65%) tot 5725 m² (bij 75%), terwijl er 7225 m² netto ruimte te realiseren is (inclusief overkapping binnentuin);
- de monumentwaarden van het gebouw daarbij behouden kunnen blijven;
- het gebouw biedt derhalve ruimte en mogelijkheden voor aanvullende functies, totaal ca. 1850 m² bestaande uit ca. 690 m² aan geclusterd oppervlak en ca. 810 tot 1160 m² vanuit de overwaarde in de metrage voor de gemeentelijke organisatie;
- de kosten van een volledig gerenoveerd gebouw bedragen € 28,9 mln.;
- de daaruit voortvloeiende exploitatielasten (nagenoeg) gelijk zijn aan de huidige lasten in het gebouw Hoogvoorde: ca. € 2,2 mln. per jaar;
- de exploitatiekosten van de huidige huisvesting in Hoogvoorde, met gebruikmaking van het inkrimpsrecht in 2017, onderverdeeld zijn in € 1,6 mln. huur, € 0,4 mln. servicelasten en € 0,2 mln. kapitaalslasten op investeringen in de inventaris;
- een energie-neutrale herontwikkeling van het gebouw aan de Generaal Spoorlaan biedt zelfs kansen voor een beter exploitatieresultaat (zoals onderzoek van studenten van de Haagse Hogeschool ons heeft geleerd);
- het vertrek van de gemeentelijke organisatie een geringe economische invloed heeft op winkelcentrum In de Bogaard;
- de exploitatielasten van het gebouw aan de Generaal Spoorlaan bij huidig gebruik bedragen ca. € 300.000,- per jaar, zijnde ca. € 225.000,- aan rentelasten (op de boekwaarde) en ca. €75.000,- aan beheer- en onderhoudskosten.

II. voor wat betreft strategische keuze D:

- verhuizing van het bestuur en de ambtelijke organisatie voorafgaand aan de afloop van het huidige huurcontract voor Hoogvoorde (1 januari 2023), zonder de aanwezigheid van een vergelijkbare onderhuurder, leidt tot aanzienlijke frictiekosten die niet kunnen worden geactiveerd i.c. waarop niet kan worden afgeschreven;
- bij een vertrek van Hoogvoorde per 1 januari 2019 bedragen deze frictiekosten ruim € 12,2 mln. Dit betekent een structureel tekort op de begroting van € 489.000,- (4% rekenrente);
- bij een vertrek per 1 januari 2023 bedragen deze frictiekosten nog slechts een fractie van genoemde € 12,2 mln. (voor het exacte bedrag, zie de notitie "Frictiekosten mogelijke verhuizing naar Huis van de Stad" met nummer 15.021264 d.d. 27 maart 2015. Op deze notitie heeft u op 28 april 2015 geheimhouding opgelegd);
- dat ter afdekking van deze lagere frictiekosten slechts een (kale) huurprijs voor de aanvullende functies benodigd is tegen een maatschappelijk tarief van onder de €80,- per m²/jaar.

De in vervolg op bovengenoemd onderzoek gedane verkenningen (zie daarvoor ook de bij de raadsinformatiebrief van 26 oktober 2015 gevoegde notitie) heeft vervolgens ook duidelijk gemaakt dat:

III. ten aanzien van de strategische keuzes C & D:

- er als gevolg van ontwikkelingen en tendensen ten aanzien van Het Nieuwe Werken en innovatie op dienstverleningsgebied extra ruimte kan ontstaan binnen het Huis van de Stad voor aanvullende functies;



- er in den lande reeds voorbeelden aanwezig zijn waarbij de huisvesting van (gemeentelijk) bestuur en ambtelijke organisatie gecombineerd wordt met functies op maatschappelijk en commercieel gebied;
- er momenteel op het gebied van maatschappelijk vastgoed op korte en langere termijn huisvestingsvraagstukken spelen waarbij het Huis van de Stad kansen en mogelijkheden biedt om deze op te lossen;
- vanuit het proces van de Stads- en Cultuurvisie ambities voor het gebied rondom het oude stadhuisgebouw naar voren komen die verder vorm kunnen geven aan het concept van het Huis van de Stad;
- de verhuurder van Hoogvoorde voor de toekomst een continuering van de kantoorfunctie voorstaat en vooralsnog geen bereidheid heeft getoond om tot verlagings van de frictiekosten te kunnen komen.

IV. *ten aanzien van de strategische keuze E:*

- een gefaseerde realisatie van het Huis van de Stad (aanpak casco, souterrain en begane grond) bouwkundig tot de mogelijkheden behoort;
- het onderzoeksbureau bbn de investering voor de 1^e fase van de gefaseerde uitvoering geraamd heeft op ca. € 8,8 mln. In deze rekensessie komt daardoor ca. 1900 m² netto verhuurbaar oppervlak beschikbaar.

Samengevat, het tot nu toe doorlopen proces heeft voor het pand aan de Generaal Spoorlaan de kansen en mogelijkheden maar ook onmogelijkheden laten zien voor (het tijdstip van) de realisatie van een Huis van de Stad i.c. de rol die het vernieuwde gebouw aan de Generaal Spoorlaan kan spelen ter oplossing van een aantal strategische vraagstukken en kan dienen als instrument voor onze ambities op diverse beleidsterreinen.

Door nu in te zetten op een gefaseerde uitvoering bij de realisatie van het Huis van de Stad worden de frictiekosten geminimaliseerd tot een aanvaardbaar niveau, waarvoor diverse mogelijkheden zijn om deze binnen de in paragraaf 4 geformuleerde financiële randvoorwaarde uit ons collegewerkprogramma ("niet lastenverhogend") op te lossen.

7. Uitvoering en planning

Voor de realisatie van de hierboven geformuleerde doelstellingen zullen wij tijdens het proces van het nader in beeld brengen van de 1^e fase van de realisatie van het Huis van de Stad de volgende nadere onderzoeken verrichten en (deel)producten opstellen.

a. Nadere analyse van de mogelijkheden binnen het financiële meerjarenperspectief voor investeringen in het Huis van de Stad

Wij zullen zowel de reeds voorziene posten in de begroting beschouwen alsook de nog niet gecalculeerde investeringen die echter al wel beleidsmatig zijn ingezet. Wij sluiten hierbij aan bij het proces van opstellen van de nota herhervestiging maatschappelijk vastgoed. Daarnaast zullen wij ook eventuele externe kostendragers benoemen.

b. Plan van aanpak ontwerp en realisatie Huis van de Stad

In dit plan zullen wij omschrijven welke stappen in het proces van ontwerp en (eventuele) realisatie er gezet gaan worden. Hierin komt bijvoorbeeld ook de procedure van de architectenkeuze aan de orde. Voor het opstellen van dit plan van aanpak zullen wij een extern deskundige op het gebied van bouwprocesmanagement consulteren.

c. Plan van aanpak voor communicatie en participatie m.b.t. (de invulling van) de functies

Een gefaseerde communicatie inzet wordt opgesteld aan de hand van de meest recente



planning en informatie. De communicatiekalender maakt deel uit van het op te stellen plan van aanpak en geeft duidelijk weer wanneer, via welk middel, welke boodschap aan wie gecommuniceerd wordt.

Participatie is een belangrijk onderdeel bij de realisatie van het Huis van de Stad. In de voorgaande fase is hiermee al aangevangen. De participatie zal zich richten op de invulling van het Huis van de Stad, meer specifiek de functies aanvullend op de huisvesting van de gemeentelijke organisatie. Functies die dus ook als kostendrager voor de realisatie en exploitatie van het Huis van de Stad kunnen functioneren. In het op te stellen plan van aanpak wordt gemotiveerd aangegeven voor welke mate van participatie de gemeente kiest. Daarbij zal vooral aansluiting gezocht worden bij de al lopende processen van de reeds eerder genoemde beleidsopgaven: stad- en cultuurvisie, de nota herschikking maatschappelijk vastgoed, de opgaven zorg & welzijn en onderwijs.

d. Schetsontwerp op VO+-niveau van de 1^e fase van het concept van het Huis van de Stad (met een doorkijk naar de eindfase)

De tot op heden verrichte onderzoeken hebben vooral op een modelmatige wijze laten zien wat mogelijk is binnen het oude stadhuisgebouw. In deze fase zullen wij het concept dus ook een architectonische vertaling geven. Enerzijds om u, binnen de marges van een aanvaardbare afwijking, een gedegen onderbouwde budgetraming op investeringsniveau te kunnen geven. Anderzijds om u te laten zien wat voor beelden er bij het concept van het Huis van de Stad in het gebouw aan de Generaal Spoorlaan horen, met name dus m.b.t. fase 1. Wij zullen voornoemde beelden visualiseren in de vorm van een 3D – animatiefilm.

e. Investeringsraming op budgetniveau van de 1^e fase van het concept

Deze raming omvat dus enerzijds het bouwbudget, anderzijds een opgave van de kosten van voorbereiding, administratie en toezicht. Daarnaast zullen wij de eventuele frictiekosten die te maken hebben met de in te huizen functies in beeld brengen.

Deze producten leiden uiteindelijk tot een voorstel aan uw raad voor het (eventueel) fiatteren van het investeringsbudget voor de feitelijke realisatie van de 1^e fase van het Huis van de Stad.

	2016										2017			
	apr	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	jan	febr	mrt	apr	
analyse investeringsmogelijkheden														
pva ontwerp & realisatie														
pva communicatie & participatie														
participatie rondom functies Huis vd Stad														
schetsontwerp VO+														
investeringsramingen														
raadsvoorstel akkoord uitvoering fase 1														

8. Communicatie / Inspraak

Onze communicatie en participatie is gericht op het creëren van een zo'n groot mogelijk draagvlak voor de invulling van het Huis van de Stad. Hierbij gaat het specifiek om de functies in aanvulling op de (huisvesting van de) gemeentelijke organisatie.

De participatie en communicatie inzet wordt opgesteld aan de hand van de meest recente planning, informatie en deelproducten. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de al lopende processen van de beleidsopgaven stad- en cultuurvisie, de nota herschikking maatschappelijk vastgoed alsmede de opgaven zorg & welzijn en onderwijs. Een separate inzet is slechts aan de orde ten behoeve van een nadere duiding c.q. concrete uitwerking



van de tijdens de bovengenoemde processen naar voren gekomen functies.

De communicatiekalender maakt deel uit van het op te stellen plan van aanpak en geeft duidelijk weer wanneer, via welk middel, welke boodschap aan wie gecommuniceerd wordt.

9. Kosten, baten en dekking

De rekenexercities die gemaakt zijn ten behoeve van het hier onderhavige scenario (fase 1), de kosten waarover wij u in onze brief van 26 oktober 2015 reeds hebben geïnformeerd, zijn als vertrekpunt genomen voor de bepaling van de hoogte van het benodigde budget voor de onderhavige onderzoeks- en ontwerpkosten. Uitgaande van een voorlopig ontwerp in een plusvariant, worden de onderzoeks- en ontwerpkosten geraamd op € 147.500,-, gebaseerd op een percentage van 20 van het totale aandeel aan kosten. De kosten voor participatie en communicatie worden geraamd op € 50.000,-.

Daarnaast is er sprake van interne ambtelijke inzet vanuit verschillende disciplines: ca. 1000 uur, begrotingstechnisch vertaald in een bedrag van € 115.000,-. Vanuit dit bedrag zal ook externe extra capaciteit ingezet worden indien de ambtelijke organisatie, gelet op de overige opgaven vanuit ons collegewerkprogramma, de noodzakelijke capaciteit niet kan leveren.

Samengevat:

Onderwerp	Kosten
Extern advies, ontwerp en begeleiding	€ 147.500,-
Participatie & communicatie	€ 50.000,-
Intern ambtelijke inzet c.q. aanvullende externe capaciteit	€ 115.000,-
Totaal	€ 312.500,-

Dit bedrag zal worden opgevangen binnen de exploitatiebegroting van 2016.

Conform programmabegroting

Conform bijgaande begrotingswijziging

X Verwerkt in verzamelbegrotingswijziging d.d. 5 juli 2016 (behorende bij de 1e halfjaarrapportage 2016.)

10. Vervoltraject en evaluatie

De in paragraaf 7 genoemde deelproducten worden gedeeld met de raad, hetzij via een raadsinformatiebrief, hetzij via een nadere toelichting in een beeldvormende sessie van het forum. Voorts zullen wij in overleg met de griffie bezien of er verdiepende werksessies op (onderdelen van) de deelproducten kunnen worden georganiseerd. Dit alles in aansluiting op de planning zoals opgenomen in paragraaf 7.

Het uiteindelijke fiat door uw raad van de daadwerkelijke uitvoering van fase 1 van de realisatie van het Huis van de Stad wordt naar verwachting in het laatste kwartaal van 2016 aan u gevraagd.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. A. de Baat

drs. M.J. Bezuijen



Stukken ter inzage:

- [IB 15-073 huis van de stad.pdf](#)
- [IB 15-073A 1.0 - 15.056482 - notitie Huis van de Stad.docx](#)
- [IB 15-073B 2.0 - BBN - 8930 Bouwkundig onderzoek HvdS v006.pdf](#)
- [IB 15-073C 2.1 - BBN - Bijlage 01 - Plattegronden en Gevels HvdS.pdf](#)
- [IB 15-073D 2.2 - BBN - Bijlage 02 - Asbestinventarisatierapport.pdf](#)
- [IB 15-073E 2.3 - BBN - Bijlage 03 - Bronbestanden meetresultaten oppervlakteanalyse.pdf](#)
- [IB 15-073F 2.4 - BBN - Bijlage 04 - EPC Rijswijk huidige situatie.pdf](#)
- [IB 15-073G 2.5 - BBN - Bijlage 05 - GPR Gebouw bestaand en nieuw.pdf](#)
- [IB 15-073H 2.6 - BBN - Bijlage 06 - EPC Rijswijk Nieuwe situatie.pdf](#)
- [IB 15-073I 3.0 - Notitie dekking Huis van de Stad - 15.038781.docx](#)
- [IB 15-073J 4.0 - Ruimtelijke economische effecten HvdS - 2015.A.509 Rijswijk, Huis van de Stad effecten 270315.pdf](#)
- [IB 15-073K 5.0 - BHO - Historisch bouwkundig onderzoek.pdf](#)
- [IB 15-96A Resultaten nadere onderzoeken Oude Stadhuislocatie.pdf](#)
- [IB 15-096B Chrimako.pdf](#)
- [IB 15-096C Memo proefsanering Generaal Spoorlaan.pdf](#)
- [IB 15-149A Stand van zaken Huis van de Stad.docx](#)
- [IB 15-149B Bijlage bij br. Stand van zaken Huis van de Stad.docx](#)



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 24 mei 2016
Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 05 april 2016, nr.

BESLUIT:

- 1) in te stemmen met de volgende in dit voorstel beschreven strategische keuzes met betrekking tot de ontwikkeling van het Huis van de Stad:
 - A. Het gebouw aan de Generaal Spoorlaan is nog steeds het primaire instrument voor de realisatie van het Huis van de Stad;
 - B. De huisvesting van de gemeentelijke organisatie, zowel bestuur als ambtelijk apparaat, is de primaire kostendrager voor de realisatie van het Huis van de Stad;
 - C. Voor de binnen de diverse beleidsopgaven aan de orde zijnde (huisvestings- en dienstverlenende) vraagstukken bestaat er een duidelijke voorkeur voor het Huis van de Stad als oplossing;
 - D. Gelet op de hoogte van de frictiekosten is er van verhuizing van de gemeentelijke organisatie vóór 1 januari 2023 (datum afloop huurcontract Hoogvoorde) geen sprake;
 - E. Gelet op het (financiële) meerjarenperspectief ten aanzien van het maatschappelijk vastgoed zijn er voldoende kansen aanwezig om de optie van gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad in het gebouw aan de Generaal Spoorlaan nader in beeld te brengen.
- 2) in te stemmen met het nader in beeld brengen van een gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad in het gebouw aan de Generaal Spoorlaan 2-4;
- 3) de financiële consequenties van dit onderzoek en ontwerp te verwerken in de begrotingswijziging behorende bij de 1e halfjaarrapportage 2016.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 24 mei 2016

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

drs. M.J. Bezuijen