



Datum besluit B&W 04-02-2020
Forumverg. d.d. 18 februari 2020
Agendapunt nr. 13
Portefeuillehouder(s) B.D. Lugthart - Mobiliteit, Dienstverlening, Gezondheid, Sport en
Organisatie
J.N. Besteman - Welzijn, Cultuur en Onderwijs
Redacteur
Doorkiesnummer
Domein / Team Huis van de Stad
Coursanummer 19.110731

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Vorbereidingskrediet 2e fase Huis van de Stad
2. Voorstel
 1. in te stemmen met het voorbereiden van een investeringsbudget voor fase 2 van de realisatie van het Huis van de Stad in het gebouw aan de Generaal Spoorlaan 2-4, inclusief het maken van een technisch ontwerp;
 2. de financiële consequenties van de voorbereiding van fase 2 van de gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad ad € 1.200.000,- te verwerken in de begrotingswijziging behorende bij de 1e halfjaarrapportage 2020;
3. Inleiding

Op 21 mei 2019 heeft u kennis genomen van het technisch ontwerp met bijbehorend bestek & tekeningen en ingestemd met de voorgenomen aanbesteding van de 1e fase van de realisatie van het Huis van de Stad in het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4.

Eerder heeft u in 2018 de benodigde investeringsbudgetten voor deze fase beschikbaar gesteld tot een totaalbedrag van € 19,06 miljoen. De omgevingsvergunning voor fase 1 is in december 2018 verleend.

Na het besluit van 21 mei 2019 is aan de voorgeselecteerde aannemers gevraagd een prijsaanbieding te doen. Naar aanleiding van de resultaten van deze aanbesteding hebben wij op 15 oktober 2019 de voorlopige gunningsbesluiten genomen. Wij hebben u hierover via IB 19 102 geïnformeerd. Op 12 november 2019 hebben wij de voorlopige gunningen kunnen omzetten in definitieve gunningsbesluiten. Over deze besluiten ontving u van ons de informatiebrief met kenmerk IB 19 119.

Tijdens de Open Dag op 30 november 2019 hebben wij de aannemingsovereenkomsten met Koninklijke Woudenberg Ameide en HOMIJ getekend, de feitelijke start van de realisatie van het Huis van de Stad is begin december 2019 begonnen.

In de 1e fase worden de bibliotheek, Trias en een aantal activiteiten van Stichting Welzijn Rijswijk gehuisvest in het Huis van de Stad. Tevens zal de trouwzaal gebruik gereed zijn en is er voorzien in een horecagelegenheid. Qua werkzaamheden omvat fase 1 de volledige aanpak van het casco, inclusief de realisatie van de atriumkap, de WKO en andere installaties.

Fase 2 omvat kort samengevat het gebruiksgereed maken van het gebouw voor het inhuizen van de gemeentelijke organisatie en de realisatie van de multifunctionele raad-/theaterzaal op de 1e verdieping. Tot deze fase behoort ook de realisatie van 8 werkplekken op één der bovenste etages voor het personeel van de bibliotheek – tijdens fase 1 tijdelijk gehuisvest op de begane grond - , het (onderzoek naar het) verplaatsen van de MER-ruimte vanuit het souterrain naar een hoger gelegen etage – ten behoeve van een verdere minimalisering van het risico op bedrijfsuitval in geval van wateroverlast - en het inrichten van de begane grond ten behoeve van de gewenste vorm van publieke dienstverlening



inclusief werkplekken en spreekkamers.

(Het opstellen van een plan van aanpak voor) de herinrichting van het openbaar gebied rondom het gebouw behoort eveneens tot fase 2. Met dit laatste geven wij invulling aan de door ons college op 21 mei 2019 overgenomen moties van de fracties van Wij., Rijswijks Belang en Beter voor Rijswijk inzake parkeer-, verkeer- en herinrichtingsvraagstuk rondom het Huis van de Stad en de Rijswijkse Schouwburg.

Met de voorbereiding van fase 2 kan nu na de gunningsbesluiten voor de 1^e fase begonnen worden.

Dit raadsvoorstel schetst in het kort het proces om te komen tot het aanbestedingsgereed maken van fase 2 van de realisatie van het Huis van de Stad in het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4. Het voorstel bevat tevens een aanvraag om een voorbereidingskrediet waarin naast de externe advieskosten ook de terzake te maken interne kosten zijn geraamd.

Eerdaags zullen wij u ook de periodieke voortgangsrapportage sturen in het kader van de Procedureregeling Grote Projecten. In deze rapportage zullen wij nader ingaan op de laatste stand van zaken sinds uw besluit van 21 mei 2019 onder andere op het gebied van huur- en gebruikersovereenkomsten met de partners, het hospitality-concept, de horecavoorziening en de uitvoering van de werkzaamheden van fase 1.

4. Beoogd effect

Ook nu benadrukken we nogmaals de visie die wij - in samenspraak met u en de partners Trias, Bibliotheek aan de Vliet en Stichting Welzijn Rijswijk – hebben ontwikkeld. Het Huis van de Stad is het kloppend hart van Rijswijk: een icoon voor de stad. Zowel door haar bijzondere bouw, de historische ligging als door de verbindende functie die ze vervult. Het Huis is een plek die de verbinding legt tussen publiek en politiek. Die ertoe aanzet dat de gebruikers elkaars kennis en die van ondernemers en inwoners benutten om zo de kracht van de stad nog verder te versterken. Waar aandacht is voor inwoners van alle leeftijden.

Dit zal al zichtbaar zijn in de eerste fase. In fase 2 zorgt de inhuizing van de gemeentelijke organisatie voor een verdere versterking van de gebundelde krachten. Door de aanwezigheid van dan vier verschillende partijen die allen hun eigen cultuur meebrengen en toch samenwerken aan een gezamenlijk doel, ontstaat een unieke bruisende plek waar ruimte is voor advies, kennis, kunst, zorg en educatie.

5. Argumenten

In bovenstaande paragrafen hebben wij de opgaven van fase 2 van de realisatie van het Huis van de Stad kort samen gevat. Hier gaan we voor de belangrijkste onderdelen nader in op de randvoorwaarden, uitgangspunten en doelstellingen.

Huidig huurcontract Hoogvoorde

Het huidige huurcontract van de huisvesting van de gemeentelijke organisatie in Hoogvoorde loopt af in 2023, maar wordt stilzwijgend verlengd met 10 jaren indien deze niet vóór 1 januari 2022 wordt opgezegd. Dit wil zeggen dat ruim vóór laatstgenoemde datum helder moet zijn of ook fase 2 zijn goedkeuring van uw gemeenteraad kan krijgen. Dit betekent dat uiterlijk in het 3e kwartaal van 2021 de resultaten van de gunning van fase 2 bekend moet zijn. Hetgeen weer inhoudt dat het technisch ontwerp (bestek + tekeningen) voor moeten liggen in het 1e kwartaal van 2021. Aangezien het proces om te komen van PvE tot technisch ontwerp naar verwachting ruim 1 jaar in beslag neemt, dient het opstarten van dit gehele ontwerpproces uiterlijk einde 1^e kwartaal 2020 plaats te vinden.



Het werkplekconcept voor de gemeentelijke organisatie (en bibliotheek)

Zoals wij u tijdens de voorafgaande besluitvormingsmomenten inzake de gefaseerde realisatie van het Huis van de Stad hebben gemeld, vormt het zogenaamde Het Nieuwe Werken – in onze organisatie ATAP (Any Time Any Place) genoemd – het vertrekpunt voor de nadere invulling van het gewenste werkplekconcept. Ten behoeve van een zo efficiënt mogelijk gebruik van de beschikbare ruimte hanteren wij daarbij een zogenaamde flexfactor van 65% (65% van het aantal FTE's bieden wij een reguliere werkplek). Recent onderzoek naar de feitelijke bezettingsgraad van de reguliere werkplekken rechtvaardigen nog steeds dit reeds in voorgaande jaren geformuleerde uitgangspunt.

Zoals in de inleiding reeds gemeld, ligt er voor fase 2 ook een taakstelling met betrekking tot de definitieve werkplekken (8 stuks) voor de medewerkers van de bibliotheek. Zij worden tijdens fase 1 tijdelijk gehuisvest op de plek waar in de eindfase van het Huis van de Stad (onderdelen van) de gemeentelijke publieke dienstverlening is gedacht. De werkplekken voor de bibliotheek verhuizen dan naar één van de hoger gelegen etages.

Het werkplekconcept gaan wij uitrollen in directe samenwerking met onze medewerkers, met de Ondernemingsraad, met de medewerkers van de griffie, met de medewerkers van de bibliotheek en met u. Hoe deze samenwerking met u verder vorm te geven is o.a. onderdeel van nader overleg met de griffie en het Presidium.

De multifunctionele theater- en raadzaal

Zoals gemeld bij het onderwerp werkplekconcept gaat het concept van het Huis van de Stad ook uit van een zo efficiënt mogelijke inzet van de beschikbare ruimte, faciliteiten en middelen, onder andere door meervoudig en multifunctioneel gebruik. Dit geldt dus bij uitstek ook voor de oude raadzaal in het gebouw. Want naast de beraadslagingen van uw Raad kan deze ruimte ook gebruikt worden voor de theater- en muziekvoorstellingen van het Trias, boeklezingen en eventuele filmvertoningen vanuit de bibliotheek, themabijeenkomsten vanuit Welzijn Rijswijk maar ook voor trouwerijen met een ietwat grootschaliger karakter. Samen met de partners en met u zullen wij starten met het opstellen van een programma van eisen voor deze multifunctionele ruimte op de 1^e etage van het toekomstig Huis van de Stad.

Onderzoek naar verplaatsen MER-ruimte

De centrale servers voor de ICT zullen in fase 1 geplaatst worden in een zogenaamde MER-ruimte ("Main Equipment Room") in het souterrain van het gebouw. Omdat deze ruimte zich aan de zijde van het voorplein bevindt, ligt deze gedeeltelijk onder het maaiveldniveau. Ofschoon er diverse maatregelen zijn getroffen om de bedrijfscontinuïteit te waarborgen in geval van wateroverlast als gevolg van calamiteiten – zo staan de servers zelf op een verhoging in de ruimte – achten wij het uit het oogpunt van verdere risicobeheersing wenselijk om te onderzoeken of een verplaatsing van de servers in de 2^e fase van het Huis van de Stad naar een hoger gelegen etage tot de mogelijkheden behoort. De kosten die gemoeid zijn met een eventuele verplaatsing zullen wij overigens halen uit de budgetten voor de reguliere bedrijfsvoering van de ICT en dus niet ten laste brengen van het investeringsbudget van (fase 2 van) het Huis van de Stad.

Plek publieke dienstverlening

Zoals wij in het ontwerp voor fase 1 reeds hadden aangegeven, is de ruimte op de begane grond in het atrium rondom de forumtrap naar het souterrain de plek om (het fysieke gedeelte van) onze publieke dienstverlening te vestigen. Op welke wijze wij dit verder vormgeven, is onderdeel van het opstellen van het programma van eisen in fase 2. Wij zullen hierbij aansluiten op de uitgangspunten en doelstellingen van de Nota Publieke Dienstverlening met inbegrip van de meest recente ontwikkelingen op dit gebied onder andere waar het gaat om digitale dienstverlening. Ervaringen van collega-gemeenten die recent hun dienstverleningsconcept hebben geactualiseerd zullen wij hierbij betrekken.



Maar ook de mogelijkheden van synergie met onze maatschappelijke partners zullen wij bezien.

Kunstuitingen in het Huis van de Stad

Over de wijze waarop er in het Huis van de Stad aan kunstuitingen gedacht en invulling gegeven kan worden, zullen wij u een separaat voorstel doen toekomen.

Integrale kwaliteitsimpuls openbaar gebied Huis van de Stad – Rijswijkse Schouwburg

Op 19 december 2019 hebben wij u via IB 19 139 geïnformeerd over onze aanpak met betrekking tot de uitvoering van de op 21 mei 2019 overgenomen moties van de fracties van Wij., Rijswijks Belang en Beter voor Rijswijk inzake het parkeer-, verkeer- en herinrichtingsvraagstuk rondom het Huis van de Stad en de Rijswijkse Schouwburg. De moties sloten goed aan op de door ons voorgestane integrale aanpak van de buitenruimte rondom het Huis van de Stad, zoals dat verwoord was in het voorstel dat op 21 mei 2019 voorlag.

Met behulp van het door u in fase 1 beschikbaar gestelde (investerings)budget voor de aanpak van de buitenruimte, hebben wij inmiddels een start gemaakt met deze integrale aanpak. Zoals op 19 december jl. aan u gemeld, verwachten wij meer concrete voorstellen met betrekking tot de verschillende, denkbare scenario's in de eerste helft van dit jaar aan u en de omwonenden te kunnen voorleggen.

6. Kanttekeningen

De komende ontwerpfasen in het Huis van de Stad zal de nodige inzet vragen van alle geledingen binnen de gemeentelijke organisatie omdat nu ook de rol als gebruiker prominent aan de orde zal komen. Maar ook de rol van eigenaar en beheerder zal verder geconcretiseerd moeten worden. In samenspraak met het gemeentelijk managementteam zullen wij deze inzet actief monitoren zodat bij eventuele knelpunten ten opzichte van de primaire bedrijfsvoeringstaken er adequaat gehandeld kan worden.

Zoals gezegd, het huurcontract voor de huidige huisvesting in het gebouw Hoogvoorde loopt tot 1 januari 2023, maar dient vóór 1 januari 2022 opgezegd te worden om verlenging met 10 jaren te voorkomen. Deze termijnen leggen een stevige druk op het te doorlopen tijdspad van het ontwerp- en aanbestedingsproces. Vanwege de actieve rol die u gaat spelen in het ontwerpproces, doorlopen wij daarom de ontwerpfasen aaneengesloten. Vervolgens zullen wij het technisch ontwerp met bijbehorende aanbestedingsprocedure aan u ter besluitvorming voorleggen.

7. Financiën

In de business case die vorig jaar op 21 mei voorlag in de gemeenteraad waren de totale stichtingskosten voor fase 1 + 2 geraamd op € 30,152 mln. (incl. niet-verrekenbare BTW). Dit bedrag lag ruim € 248.000,- hoger dan eerder geraamd in december 2017 bij de vaststelling van het investeringsbudget door de Raad voor fase 1. De niet-voorzien verhoging in het ontwerpproces als gevolg van de politiek-bestuurlijke ontwikkelingen van begin 2019 was daarvan de (grootste) oorzaak.

Met de resultaten van de aanbestedingen van fase 1 komen de totale stichtingskosten voor de 1^e fase van het Huis van de Stad uit op het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde investeringsbudget van € 18,81 mln. (exclusief aanpak buitenruimte). Voor fase 2 resteert dus een bedrag van (afgerond) ruim € 11.342.000,- als taakstellend investeringsbudget.

Aan externe honoraria is voor fase 2 ca. € 600.000,- benodigd. Met dit bedrag kunnen wij adequaat de voorbereiding starten en uiteindelijk ook gedegen voor aanbesteding gerede producten leveren. Dit bedrag van € 600.000,- is in het gevraagde voorbereidingskrediet opgenomen.



In onze brief van 15 oktober 2019 met betrekking tot de voorlopige gunningsbesluiten voor fase 1 (kenmerk IB 19 102) hebben wij u reeds gemeld dat het proces van de gefaseerde realisatie van het Huis van de Stad meer inzet van externe expertise alsook intern ambtelijke inzet heeft gevraagd dan eerder voorzien was in de business case. De extra inzet kon tot en met 2019 met behulp van de doorgevoerde optimalisaties opgevangen worden. Ofschoon onze inzet erop gericht zal zijn om met alle kosten binnen het taakstellend investeringsbudget van € 11,342 mln. te blijven, is een overschrijding op dit punt niet uit te sluiten. Op grond van het BBV, artikel 63 derde lid vragen wij u de volledige interne ureninzet onder te brengen in het voorbereidingskrediet vanwege een zuivere toerekening van kosten aan het project.

De volledige interne ureninzet voor fase (1 &) 2 bedraagt voor de komende 3 jaar omgerekend ca. € 200.000,- op jaarbasis. Uiteindelijk bij het door u vast te stellen investeringsbudget – voorzien in het 1^e kwartaal van 2021 en op basis van het technisch ontwerp – ligt voor u het keuzevraagstuk voor hoe definitief om te gaan met de kosten van ambtelijke inzet. In het nu aan de orde zijnde voorbereidingskrediet nemen wij het bedrag van 3 x € 200.000,- mee.

Het totale voorbereidingskrediet komt hiermee uit op € 1.200.000,- zijnde € 600.000,- aan externe honoraria en € 600.000,- aan intern ambtelijke kosten. Dit bedrag van € 1,2 mln. maakt dus onderdeel uit van het hierboven genoemde taakstellend investeringsbudget van € 11.342.000,-. De rente + afschrijving van dit bedrag komt dus uiteindelijk als structurele last in de jaarbegroting terug.

8. Vervolg

Met behulp van het door u beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet zullen wij samen met u en de medewerkers van de gemeentelijke organisatie en bibliotheek aan de slag gaan met het opstellen van de programma's van eisen voor de in paragraaf 5 genoemde onderdelen van fase 2. Met deze PvE's kunnen de (externe) ontwerpers en adviseurs het ontwerpproces verder uitrollen. Zoals gemeld moet dit uiterlijk 1^e kwartaal van 2021 leiden tot een technisch ontwerp voor fase 2 van het Huis van de Stad met bijbehorend benodigd investeringsbudget, inclusief een advies voor de wijze van aanbesteding. De planning ziet er globaal als volgt uit:

- opstellen Programma's van Eisen: maart – april 2020
- maken voorlopig ontwerp (VO), definitief ontwerp (DO) en technisch ontwerp (TO) april – januari 2021
- besluitvorming over TO, investeringsbudget en aanbestedingswijze: maart 2021
- gunningsfase aanbesteding: april – juni 2021
- besluitvorming gunningsfase aanbesteding: september – oktober 2021
- start uitvoering fase 2: december 2021
- opzeggen huurovereenkomst Hoogvoorde: december 2021
- oplevering fase 2 en inhuizing gemeentelijke organisatie: mei – september 2022
- leeg opleveren Hoogvoorde: september – december 2022

Besluitvormingsmomenten voor uw raad liggen zoals nu voorzien voor in maart 2021 en afhankelijk van de resultaten van de aanbesteding (indien niet passend binnen het gefiatteerde investeringsbudget) in oktober/november van 2021.

9. Communicatie

De opzet van de communicatie voor fase 2 sluit aan op de bestaande opzet van fase 1. Er zal breed geïnformeerd worden over de voortgang van het proces via de gebruikelijke kanalen van websites, social media en print media. Belangrijke mijlpalen in het proces krijgen extra aandacht. Omwonenden worden daarnaast ook nog separaat geïnformeerd



over de voortgang d.m.v. een nieuwsbrief. Dit gebeurt in samenwerking met de desbetreffende aannemers – onder andere vanwege eventuele raakvlakken met de werkzaamheden van fase 1 – en onze partners. Daarnaast is er regulier overleg met onze partners Trias, Bibliotheek aan de Vliet en Welzijn Rijswijk waarmee de gezamenlijke communicatie wordt afgestemd. Evenementen passend bij de mijlpalen en de diverse doelgroepen worden ook opgenomen in de communicatieplanning. Rondom de daadwerkelijke verhuizing zal veel aandacht besteed worden aan het informeren van inwoners over de gang van zaken.

Inbreng van diverse doelgroepen op specifieke onderwerpen zoals de inrichting van de buitenruimte en (een deel van) het interieurontwerp, zal zorgvuldig worden uitgevraagd en deel uit gaan maken van het verdere ontwerpproces.

In deze tweede fase is er ook ruime aandacht voor de interne communicatie. Medewerkers van de gemeentelijke organisatie worden actief geïnformeerd over de voortgang. Ook zullen zij – zoals gemeld – direct betrokken zijn bij de planvorming.

10. Bijlagen
n.v.t.

Burgemeester en wethouders,
de waarnemend secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

drs. M.J. Bezuijen



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 3 maart 2020
Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 04-02-2020, nr. 20.003361

BESLUIT:

1. in te stemmen met het voorbereiden van een investeringsbudget voor fase 2 van de realisatie van het Huis van de Stad in het gebouw aan de Generaal Spoorlaan 2-4, inclusief het maken van een technisch ontwerp;
2. de financiële consequenties van de voorbereiding van fase 2 van de gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad ad € 1.200.000,- te verwerken in de begrotingswijziging behorende bij de 1e halfjaarrapportage 2020.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 3 maart 2020

de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

drs. M.J. Bezuijen