



Datum besluit B&W 13-10-2020
Forumverg. d.d.
Agendapunt nr.
Portefeuillehouder(s) B.D. Lugthart - Mobiliteit, Dienstverlening, Gezondheid, Sport en
Organisatie
J.N. Besteman - Welzijn, Cultuur, Onderwijs & Wonen
Redacteur
Doorkiesnummer
Domein / Team
Coursanummer 20.079108

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Huis van de Stad: aanvullend investeringskrediet in verband met aanvullende asbestsanering en overige onvoorziene ontwikkelingen.
2. Voorstel
In te stemmen met de voortzetting van de realisatie van het Huis van de Stad, een extra investeringsbudget van € 6,375 mln. voor de 1e fase van de realisatie van het Huis van de Stad beschikbaar te stellen en de consequenties hiervan te verwerken in de begrotingswijziging behorende bij de 1^e halfjaarrapportage 2021.
3. Inleiding
Voortzetting van het Huis van de Stad is nog altijd financieel-economisch gunstiger dan het eerder in de Raad besproken alternatieve scenario om te blijven in Hoogvoorde, nieuwbouw voor Trias te realiseren en het gebouw aan de Generaal Spoorlaan 2-4 te slopen. Het verschil tussen de toen als A en B aangemerkte scenario's bedroeg in netto-contante waarde bij een afschrijving over 25 jaar namelijk ruim € 7 miljoen en bij een afschrijving over 40 jaar ruim € 21,8 miljoen in het voordeel van scenario A Huis van de Stad in het gebouw aan de Generaal Spoorlaan 2-4 (zie o.a. RVST 19 017 & IB 19 049).

De realisatie van het Huis van de Stad is een al in 2014 ingezette ontwikkeling. Dit volgde op een twaalf jaar daarvoor genomen besluit over de huisvesting van de ambtelijke organisatie, waarna een periode van leegstand van het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4 is gestart. Het nu voorliggend voorstel kent derhalve de nodige geschiedenis. Na een periode van voorbereidend onderzoek is in mei 2016 door de raad een besluit genomen om in te zetten op een gefaseerde invoering van het Huis van de Stad. Tevens is gekozen voor een besluitvormingsproces met 'go – no go' momenten. In dit proces zijn twee hoofdsenario's gewogen: het realiseren van het Huis van de Stad in het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4 (toenmalig: scenario A) en het continueren van de huisvesting in Hoogvoorde met sloop van het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4 (inclusief nieuwbouw voor Trias: scenario B). Na het besluit van de raad in mei 2017 om scenario A in twee fasen te realiseren heeft uitwerking van het definitief ontwerp plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot het raadsbesluit van december 2017 om het hierbij behorende investeringsbudget voor fase 1 beschikbaar te stellen en in te stemmen met het aanbestedingsgereed maken van de 1^e fase. Vervolgens is met het raadsbesluit van 21 mei 2019 de gunningsfase daadwerkelijk gestart en zijn als uitkomst hiervan de opdrachten voor renovatie van het voormalige stadhuisgebouw gegund aan Koninklijke Woudenberg Ameide en HOMIJ.

In de nu lopende uitvoeringsfase kwamen er zoals wij u al meldden tegenvallers op ons pad. Wij schetsten u de directe kosten van de saneringsopgave waar wij ons mee geconfronteerd zagen, geraamd op € 2,25 mln. Daarnaast zou dit met aanvullende uitloopkosten oplopen, zoals in de voor u ter inzage gelegde notitie geduïd. Wij zegden u toe na het uitgebreid



nieuw asbestonderzoek, dat op zijn beurt aanvullende maatregelen en kosten in beeld kon brengen, de definitieve uitkomsten aan uw raad voor te leggen. Met dit raadsvoorstel geven wij gevolg aan onze brieven van 20 april jl. (IB 20 044/049), 12 mei jl. (IB 20 060) en 14 juli jl. (IB 20 112) waarin wij aankondigden uw raad een voorstel te doen toekomen met betrekking tot de voortgang van de realisatie van het Huis van de Stad.

Ons voorstel is om te kiezen voor het eerste geschetste scenario in IB 20 049 waarbij de werkzaamheden worden voortgezet met inbegrip van de aanvullende asbestsaneringswerkzaamheden.

De meerkosten voor asbestsanering na het 99% asbestonderzoek, de aanpassingen van het werkplan als gevolg van het slechtvalkenvraagstuk en de extra benodigde investeringen in de raadzaal komen – in het meest ongunstigste scenario – uit op € 6.920.300,- (inclusief niet-verrekenbare BTW). Ofschoon daarmee bij een afschrijving over 25 jaar het verschil tussen de twee eerdere scenario's 'Huis van de Stad' en 'Blijven in Hoogvoorde' kleiner is geworden, is het verschil bij de beschouwing over 40 jaar nog steeds substantieel. De gevolgen voor de meerjarenbegroting behorend bij deze aanvullende investering zijn € 60.000,- per jaar.

Kosten bij beëindiging van de ontwikkeling van het Huis van de Stad, met inbegrip van de nog te saneren asbest, worden geraamd op € 13,5 miljoen. Deze kosten kunnen niet geactiveerd worden en zouden daarmee direct ten laste van de jaarrekening komen. In de financiële paragraaf gaan wij hier nader op in.

4. Beoogd effect

Met het extra aanvullende investeringsbudget kan de ontwikkeling van het Huis van de Stad worden voortgezet.

Daarbij zal het niet eerder geïnventariseerde asbest gesaneerd worden, de stagnatie-, leegloop en uitloopkosten als gevolg van deze onvoorziene sanering worden opvangen, de kosten voor het aanpassen van het werkplan om het slechtvalkennest te kunnen ontzien gefinancierd alsmede alle extra te maken kosten als gevolg van deze ontwikkelingen worden verrekend.

De realisatie van (fase 1 van) het Huis van de Stad in het voormalige stadhuis aan de Generaal Spoorlaan kan daarmee doorgang vinden waarmee we op redelijk korte termijn kunnen blijven voorzien in een adequate huisvesting van de bibliotheek, Trias, Welzijn Rijswijk en de gemeentelijke organisatie met behoud van de meerwaarde van het samen onder één dak wonen.

De visie die wij – in samenspraak met u en de partners Trias, Bibliotheek aan de Vliet en Stichting Welzijn Rijswijk – hebben ontwikkeld, blijft daarmee realiseerbaar. Het Huis van de Stad als 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.

5. Argumenten

De afgelopen periode hebben wij u meerdere malen geïnformeerd over de laatste stand van zaken over een tweetal recente ontwikkelingen tijdens de uitvoeringen van de werkzaamheden van fase 1 van het Huis van de Stad (IB 20 030, IB 20 044/049, IB 20 060 & IB 20 112). Het ging daarbij om de vondst van niet eerder geïnventariseerd (met name ongebonden) asbest naar aanleiding van een asbestincident op 3 maart 2020 en de effecten op de werkplanning vanwege de aanwezigheid van nestelende slechtvalken in de klokkentoren naast het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4.

Zoals gemeld in onze brief van 12 mei 2020 (IB 20 060) hebben wij met gebruikmaking van



artikel 6 lid 4 van de Financiële verordening Rijswijk 2016 vanwege de dringende noodzaak, opdracht gegeven voor het uitvoeren van aanvullende asbestsaneringswerkzaamheden die niet vanuit de eerder door u beschikbaar gestelde budgetten konden worden bekostigd. We hebben daarmee voorkomen dat het werk aan het voormalige stadhuisgebouw volledig stil zou komen te liggen met omvangrijke stagnatiekosten tot gevolg. Dit voorstel bevat mede de verantwoording van dat besluit.

In de nu volgende toelichting gaan we in hoofdlijnen in op de asbestsaneringsaanpak en op de maatregelen die getroffen zijn in relatie tot het slechtvalkennest in de klokkentoren. We schetsen de financiële gevolgen van beide aspecten op zowel het investeringsbudget als op de meerjarenbegroting. We nemen daarin de effecten op de door u ingestelde bestemmingsreserve mee. Ook het financiële effect op het investeringsbudget voor fase 2 is in de financiële gevolgen van de asbestsanering opgenomen, deze zijn echter niet opgenomen in onderhavige budgetaanvraag. Het investeringsbudget voor fase 2 van de realisatie van het Huis van de Stad komt eerst op een later tijdstip aan de orde en is mede afhankelijk van uw reactie en besluit op het voorstel dat nu voorligt.

Asbest

De grootste financiële consequenties van de vertraging van de bouw van het Huis van de Stad komen voort uit de extra benodigde asbestsanering. Een sanering waarvoor de gebouweigenaar – ongeacht de toekomst van het gebouw – (financieel) verantwoordelijk blijft.

Zoals gemeld in bovengenoemde informatiebrieven aan uw raad hebben wij naar aanleiding van het asbestincident op 3 maart 2020 een aanvullend, zogenaamd 99,9% onderzoek geëntameerd naar de aanwezigheid van asbest in het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4. Dit onderzoek was dusdanig ingericht dat aansluitend op de noodzakelijke saneringswerkzaamheden van het aangetroffen asbest, de renovatiewerkzaamheden direct verder doorgang konden vinden. Dit om verdere stagnatie- en leegloopkosten te voorkomen. Het onderzoek en de aansluitende sanering hebben als gevolg daarvan in fasen plaatsgevonden. Elke fase van de sanering heeft de goedkeuring gekregen van het bevoegd gezag, de Omgevingsdienst Haaglanden. Door deze fasegewijze aanpak is het onderzoek nog niet volledig afgerond, de laatste proefmonsters zullen in december van dit jaar worden genomen nadat ter plaatse het noodzakelijke containment is aangebracht. Voor dit onderzoek alsook voor de saneringen die nog niet afgeprijsd zijn door de aannemer is in de budgetberekeningen uitgegaan van het worstcase scenario. De laatste versie van de rapportage inzake het asbestonderzoek is bij dit voorstel gevoegd.

Naast de diverse verontreinigingen van ventilatiekanalen en (verlaagde) plafonds door het gehele gebouw met ongebonden asbest, bleken ook wanden en vloeren besmet met asbest. Het meest in het oog springende is daarbij de karakteristieke houten wand- en plafondafwerking in de voormalige raadzaal. Zowel de achterliggende wanden en plafond, het rachelwerk alsook de achterzijde van de afwerking zelf bleken helaas besmet te zijn en waren niet meer houdbaar voor hergebruik. De voormalige raadzaal zal dus 'casco' opgeleverd worden ten behoeve van fase 2. Dit vergt een extra investering in wand- en plafondafwerking in fase 2 die niet eerder voorzien was van ruim € 0,5 mln. In paragraaf 7 komen wij hierop terug.

De asbestsanering neemt uiteindelijk tot mei 2021 in beslag, de renovatiewerkzaamheden vinden tussentijds doorgang op de plekken in en aan het gebouw die vrijgegeven zijn na afloop van de saneringswerkzaamheden.

Door het extra aangetroffen asbest, in combinatie met de gewenste continuïteit van het renovatieproces, vallen de saneringskosten dus aanzienlijk hoger uit dan van te voren begroot. Vanuit de Gemeente Rijswijk zijn daarom vragen gesteld over de juistheid van het initieel uitgevoerde asbestonderzoek voorafgaande aan de aanbesteding, of ook andere



onderzoeksmethodes beschouwd hadden moeten worden en of na de constatering van de asbestverontreiniging de juiste vervolgstappen zijn gezet om het probleem volledig in beeld te krijgen. Asbestadviesbureau BOOT, als onafhankelijke derde, is door de gemeente benaderd om een antwoord te geven op deze vragen.

Uit de analyse van BOOT blijkt dat de gemeente de juiste opdracht heeft geformuleerd en het onderzoeksbureau haar oorspronkelijke opdracht, waarop de aanbesteding van de sanering van medio 2019 is gebaseerd, juist heeft uitgevoerd. Onderzoeksinspanningen die zijn verricht na het asbestincident zijn groot geweest. Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar actueel blootstellingsrisico en verspreiding van asbest.

Omdat gebleken is dat het aanwezige asbest nog niet volledig in beeld was, is BOOT ook ingeschakeld om dit alsnog in beeld te brengen. De huidige asbestrapportage van BOOT met kenmerk P20-0229-092 van 11 september betreft een volledig onderzoek waarbij ca. 99% van het gebouw onderzocht is. Deze rapportage is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

De extra financiële inspanningen die het saneren nu kost vanwege de onvoorziene omstandigheden, naast de directe kosten van het saneren zelf, liggen vooral in de stagnatie- en leegloopkosten. Menselijke en materiële inzet was reeds ingepland en ingekocht, onderaannemers gecontracteerd terwijl zij niet meer op de verwachte tijd aan de slag kunnen en inzet elders niet meer realiseerbaar is. Uitloopkosten zoals langere inzet van mensen, materieel en bouwplaatsinrichting waren bij een vooraf voorziene asbestsanering grotendeels ook aan de orde geweest vanwege een langere bouwtijd die dan aan de orde was geweest.

Slechtvalkennest

In onze brief van april jl. (IB 20 044/049) hebben wij u gemeld dat ter voorkoming van verstoring tijdens het broedseizoen van de nestelende slechtvalken geen grootschalige en structurele kraanactiviteiten aan de orde kunnen zijn en er vanuit wet- en regelgeving ook geen werkzaamheden aan het dak en aan de direct aan de zijde van het nest gelegen gevels van het hoofdgebouw mogen plaatsvinden. Deze belemmeringen zijn tot aanvang van het nieuwe broedseizoen (en minimaal tot 1 januari 2021) komen te vervallen toen bleek dat in april/mei het nestelen van de slechtvlak door tot op heden niet opgehelderde redenen tot een einde kwam. Ter voorkoming van een mogelijke verstoring heeft de aannemer dus zijn oorspronkelijk werkplan zowel qua wijze van uitvoering als qua planning moeten omgooien. Ook de asbestsanering is qua tijdsplanning aangepast op het voorkomen van verstoring. Zo zijn de werkzaamheden aan de klokkentoren, het dak en de gevel aan de vijverzijde naar voren gehaald en zijn er tijdelijke voorzieningen noodzakelijk aan de atriumdakconstructie om werkzaamheden tijdens het broedseizoen aan de gevels van de binnentuin mogelijk te maken.

Ondanks al deze voorzorgmaatregelen kan een verstoring nooit helemaal uitgesloten worden. Vandaar dat wij inmiddels een aanvraag tot ontheffing voor verstoring in gang hebben gezet, zodat bij een eventuele verstoring er geen sprake is van overtreding van wet- en regelgeving ter zake.

Al deze aanpassingen in werkplannen en de daarmee in verband staande advies- en engineeringswerkzaamheden kosten extra geld. We hebben tevens in beeld laten brengen wat de extra (uitloop)kosten zullen zijn indien geen ontheffing tot verstoring kan worden verkregen. Deze bedragen € 691.500,-.

Analyse overige risicovolle elementen

Zoals in onze brief (IB 20 060) van 12 mei 2020 gemeld hebben wij door een derde onafhankelijke partij, mogelijk andere risico's op substantieel meerwerk bij het doorzetten van het project Huis van de Stad in beeld laten brengen. Dit als aanvulling op wat dagelijks door het projectmanagement, de directievoering en het toezicht aan inspanningen verricht wordt in het kader van risicomanagement, kostenbeheersing en –bewaking.



Ingenieursbureau Multical is daarom gevraagd een risico-inventarisatie en evaluatie uit te voeren op het project Huis van de Stad.

Multical heeft op basis van de inventarisatie geen mogelijke grootschalige, niet voorziene, risico's geconstateerd, maar heeft wel een aantal aanbevelingen gedaan welke in de rapportage zijn uitgewerkt. Deze aanbevelingen hebben we inmiddels ter hand genomen. De rapportage van deze risicoanalyse is voor u ter inzage gelegd.

Voorliggende scenario's voor het vervolg

In onze brief van april jl. (IB 20 044/049) hebben wij u een viertal scenario's geschetst die denkbaar zijn hoe om te gaan met de ontstane situatie van de eerder niet voorziene ontwikkelingen en de daarmee gepaard gaande extra kosten zoals nu aan de orde bij de realisatie van fase 1 van het Huis van de Stad. Twee van deze scenario's zijn inmiddels door de tijd ingehaald en niet langer opportuun:

- het scenario (no. 2) waarbij de werkzaamheden van fase 1 definitief worden geschorst, de overeenkomsten (gedeeltelijk) worden ontbonden en ingezet wordt op het in het vervolg opnieuw uitvragen van een gecombineerde fase 1 en 2 (met als uiterlijk planning de voor fase 2 geplande oplevering eind 2022).

In de bij IB 20 044/049 gevoegde, vertrouwelijke notitie is reeds verwoord dat dit scenario miljoenen duurder was dan het voortzetten van het project met de huidige uitvoeringspartners met behulp van een extra krediet ten behoeve van de asbestsanering en het slechtvalkenvraagstuk.

- Het scenario (no. 3b) "Definitief schorsen werkzaamheden fase 1, (gedeeltelijk) ontbinden overeenkomsten en beëindigen van de ontwikkeling van het Huis van de Stad in het gebouw Generaal Spoorlaan zonder verdere werkzaamheden waaronder de asbestsanering".

Dit scenario is grotendeels door de tijd ingehaald door het besluit dat wij op 12 mei jl. namen (zie IB 20 060) om de asbestsanering verder ter hand te nemen. Nu stoppen zou een half-gesaneerd gebouw achterlaten waaraan vervolgens zeer kostbare beheersmaatregelen zouden moeten worden getroffen om ongewenste verdere besmetting van het gebouw te voorkomen.

Resteren dus twee scenario's die we hier nog kort toelichten.

In ons voorstel, het eerste scenario, worden de werkzaamheden voortgezet met inbegrip van de aanvullende asbestsaneringswerkzaamheden. Het verwijderen van de systeemplafonds op de verdiepingen 1 t/m 3 grotendeels was eerst voorzien in fase 2, maar vanwege de aanwezigheid van asbest dienen deze werkzaamheden nu reeds plaats te vinden. Daarmee is het Huis van de Stad, scenario A, echter nog steeds financieel-economisch gunstiger dan het eerder in de Raad besproken scenario B om te blijven in Hoogvoorde, nieuwbouw voor Trias te realiseren en het gebouw aan de Generaal Spoorlaan 2-4 te slopen. Dat verschil bedroeg in netto-contante waarde bij een afschrijving over 25 jaar namelijk ruim € 7 miljoen en bij een afschrijving over 40 jaar ruim € 21,8 miljoen in het voordeel van scenario Huis van de Stad in het gebouw aan de Generaal Spoorlaan 2-4 (zie o.a. RVST 19 017 & IB 19 049). Dit is dus exclusief het financiële effect van de kosten van het eventueel definitief schorsen van de werkzaamheden. Deze kosten, zie volgende alinea's, komen indien hiertoe wordt gekozen ten laste van het scenario B.

De meerkosten voor asbestsanering, aanpassingen werkplan als gevolg van het slechtvalkenvraagstuk en de extra benodigde investeringen in de raadzaal komen – in het meest ongunstigste scenario – uit op € 6.920.300,- (inclusief niet-verrekenbare BTW).

Daarmee is bij een afschrijving over 25 jaar het verschil tussen de scenario's 'Huis van de Stad' en 'Blijven in Hoogvoorde' kleiner geworden, maar is het verschil bij de beschouwing over 40 jaar nog steeds substantieel.

Een onderbouwing van het bedrag van € 6,9 mln. is opgenomen in de voor u bij de griffie ter inzage gelegde vertrouwelijke notitie van bbn adviseurs.



Het tweede scenario 'Definitief schorsen werkzaamheden fase 1, (gedeeltelijk) ontbinden overeenkomsten en beëindigen van de ontwikkeling van het Huis van de Stad in het gebouw Generaal Spoorlaan' hebben wij qua kosten eveneens in beeld gebracht. De asbestsaneringswerkzaamheden in relatie tot de renovatie van het gebouw worden hierbij wel nog uitgevoerd. De gemeente i.c. de opdrachtgever kan overeenkomstig de bepalingen uit de UAV (Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken) de werkzaamheden definitief schorsen en de bestaande overeenkomsten ontbinden. Eerder in onze brief IB 20 044/049 hebben wij u reeds bericht over onze juridische positie in deze en de rechten en claims die de betrokken contractuele partijen hebben i.c. te gelde kunnen maken.

De kosten voor het beëindigen van de ontwikkeling van het Huis van de Stad met inbegrip van de nog te saneren asbest worden geraamd op ruim € 13,5 miljoen. Deze kosten bestaan uit de reeds gemaakte voorbereidingskosten, kosten van reeds uitgevoerd werk, kosten voor de afkoop van aannemers en adviseurs alsmede kosten voor de resterende asbestsaneringsopgave. Daarnaast zijn nog een aantal kostenposten niet meegenomen in deze opstelling zoals extra asbestsaneringskosten in geval van sloop en de extra beheerskosten van een half afgebouwd pand.

Kostenposten	Scenario voortzetten HvdS		Scenario stopzetten HvdS
	Fase 1	Fase 2 (raming)	
Oorspronkelijk budget	€ 18,81 mln.	€ 11,342 mln.	
Subtotaal	€ 30,152 mln.		
Extra investeringskosten agv asbest e.a.	€ 6,375 mln.	€ 0,545 (raadzaal)	€ 3,5 mln.
	€ 6,92 mln.		€ 3,5 mln.
Aanvullende kosten stopzetten (inclusief reeds gemaakte (voorbereidings- en uitvoeringskosten))			€ 10,084 mln.
Extra kosten in geval van sloop (o.a. aanvullende asbestsanering)			PM
	€ 25,185 mln.	€ 11,887 mln.	€ 13,584 + PM
Totaal	€ 37,072 mln.		€ 13,584 mln. + PM

Voorkeursscenario

Gegeven het feit dat wij als gebouweigenaar te allen tijde verantwoordelijk blijven voor de sanering van het asbest in het voormalige stadhuisgebouw – zelfs bij verkoop van het pand in huidige staat zullen de kosten van sanering de aankoopprijs naar beneden drukken – is het continueren van de realisatie van het Huis van de Stad aan de Generaal Spoorlaan met de huidige contractpartners financieel gezien de meest voor de hand liggende keuze. De cijfers van de hierboven beschreven scenario's indachtig laten zien dat - ondanks onze ontzetting over de omstandigheden waarmee wij nu geconfronteerd zijn - voortzetting van



de realisatie van het Huis van de Stad in het voormalige stadhuisgebouw nog altijd aangewezen lijkt.

6. Kanttekeningen

In de voor u vertrouwelijk ter inzage gelegde notitie zijn een aantal risico's benoemd waarmee rekening gehouden dient te worden. We hebben ze zo goed als mogelijk gekwantificeerd en meegenomen als worstcase scenario in onze berekeningen van de totale meerwerkkosten. Hierin zit altijd een onzekerheid in omdat er bijvoorbeeld ten dele nog geen concrete prijsaanbiedingen van de betrokken aannemers als onderlegger aanwezig zijn. Mede ook omdat bepaalde onderzoeken nog niet verricht kunnen worden gelet op de noodzakelijke voorzorgsmaatregelen i.v.m. het (mogelijk) aanwezige asbest. Daarnaast zijn wij afhankelijk van externe factoren die niet of nauwelijks beïnvloedbaar zijn zoals het nestgedrag van de slechtvalken in de klokkentoren.

7. Financiën

In de voor u bij de griffie vertrouwelijk ter inzage gelegde notitie vindt u een specificatie van de extra kosten als gevolg van de extra asbestsanering en de aanpassingen van het werkplan ter voorkoming van de verstoring van het slechtvalkennest. Die extra kosten bestaan dus uit de directe kosten, de uitloopkosten en de extra kosten voor engineering, directievoering en toezicht als gevolg van de onvoorziene ontwikkelingen en de langere bouwtijd. Inclusief niet-verrekenbare BTW worden deze kosten in totaal geraamd op € 6.920.300,-. Hierin is ook een bedrag – ruim € 545.000,- – voor de extra benodigde aanpak van de raadzaal in fase 2 opgenomen.

In het bedrag van € 6,9 miljoen is tevens € 691.500,- als extra uitloopkosten opgenomen voor het geval er geen ontheffing voor de verstoring van het slechtvalkennest verkregen wordt en het werk dientengevolge verder vertraagd wordt.

Omdat de aanpak van de raadzaal tot fase 2 van de realisatie van het Huis van de Stad behoort en u hiervoor op een later tijdstip – afhankelijk van uw besluit op onderhavig voorstel – een investeringskredietaanvraag voorgelegd krijgt, wordt dit bedrag nu niet meegenomen in de huidige kredietaanvraag.

Voor het afronden van fase 1 van het Huis van de Stad is een extra budget benodigd van € 6.375.000,-. Dit is dus inclusief de risico-inschatting in relatie tot het niet verkrijgen van een ontheffing voor verstoring van de slechtvalk. En inclusief de risico-inschatting voor de nog niet onderzochte verdachte asbestlocaties.

De extra kosten zijn grotendeels toe te schrijven aan de werkzaamheden aan het casco. Voor de investeringen in het casco heeft u eerder bepaald dat deze over een periode van 40 jaar zullen worden afgeschreven (met een restwaarde van 20%). Dit op grond van de Financiële Verordening naar analogie van nieuwbouw. De hoogte van de investering in het gebouw Generaal Spoorlaan legitimeert deze keuze.

De extra investering van € 6,375 mln. zorgt daarbij voor een extra kapitaalslast in de exploitatie van € 191.250,- in het eerste jaar, aflopend naar € 127.500,- in jaar 40. De budgettaire effecten van de extra investering zullen we verwerken in de 1e halfjaarrapportage 2021.

In de huidige meerjarenbegroting is reeds rekening gehouden met een deel van deze extra lasten, namelijk als gevolg van het bedrag dat wij in april jl. via onze brief IB 20 044/049 met u hebben gecommuniceerd (€ 4,5 mln.). Er dient daardoor nog een bedrag van ca. € 60.000,- gevonden te worden.

De vertraging in de bouw als gevolg van genoemde ontwikkelingen zorgen ervoor dat niet reeds in 2021 met het afschrijven van het investeringsbedrag wordt begonnen maar eerst in 2022. Daarmee wordt de door u in juli 2018 ingestelde reserve Huis van de Stad ontlast voor een bedrag van ruim € 1,5 mln. inclusief het effect van reductie van de beheerlasten omdat het gebouw later in het jaar in gebruik genomen zal worden.



Deze reserve heeft u ingesteld om tot aan 2023 – het jaar waarin ook de gemeentelijke organisatie beoogd in te huizen in het Huis van de Stad – de jaarbegroting te kunnen ontzien als gevolg van de frictiekosten die er zijn als gevolg van de exploitatie van het Huis van de Stad versus de huidige huisvesting in Hoogvoorde.

8. Vervolg

Indien u besluit tot het beschikbaar stellen voor een extra investeringsbudget voor de verdere realisatie van fase 1 van het Huis van de Stad, kunnen de werkzaamheden aan het voormalige stadhuisgebouw volgens de huidige planning in het 1^e kwartaal van 2022 afgerond zijn. Er is dan als gevolg van de aanvullende asbestsaneringswerkzaamheden en de perikelen rondom het slechtvalkennest sprake van een uitloop van ruim 1 jaar. De werkzaamheden aan fase 2 zullen in dit 1^e kwartaal van 2022 reeds hun aanvang hebben genomen. Immers verhuizing van de gemeentelijke organisatie dient uiterlijk in het 3^e kwartaal van 2022 plaats te vinden gelet op de afloop van het huurcontract van Hoogvoorde op 31 december 2022.

Voor die voorbereiding heeft u begin maart van dit jaar een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

Onderdeel van fase 2 is ook de verdere invulling en uitwerking van de aanpak van de buitenruimte rondom het Huis van de Stad, inclusief de wijze waarop de benodigde, aanvullende parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Voor wat betreft dit laatste hebben wij een viertal scenario's in beeld, een en ander conform het plan van aanpak zoals door ons aan u gemeld in december 2019 in onze informatiebrief met kenmerk IB 19 139. In ons plan van aanpak hadden wij voorzien dat we begin 2^e kwartaal de scenario's aan de omwonenden en aan uw gemeenteraad konden presenteren. Een aantal omstandigheden hebben dit proces verdaagd. Ten eerste zijn dit de (consequenties van de) ontwikkelingen zoals die nu in dit voorstel aan u voorliggen en de onzekerheid die dit met zich meebracht voor de realisatie van het Huis van de Stad. Ten tweede was daar de uitbraak van het Covid-19 virus waardoor participatieprocessen on hold kwamen te staan i.c. meer voorbereidingstijd vroegen om daar adequaat invulling aan te kunnen geven. Ten derde de ontwikkelingen in de parkeervraag van de aanwezige functies en de daaraan te koppelen exacte parkeerbehoefte in vervolg op de in 2019 uitgevoerde tellingen in de omliggende gebieden van het Huis van de Stad en de Rijswijkse Schouwburg.

Wij voorzien nu dat we eind van dit jaar, begin 2021 de nader uitgewerkte scenario's aan u en de inwoners van Rijswijk kunnen presenteren. Dit geeft ons tevens de ruimte om de effecten van het op 15 september jl. in Te Werve ingevoerd betaald parkeerregime mee te nemen in de uitgangspunten voor de te realiseren parkeerbehoefte.

9. Communicatie

Het proces dat wij met u willen doorlopen, onder andere aan de hand van dit voorstel, hebben wij gecommuniceerd met de partners in het Huis van de Stad (bibliotheek, Trias en Welzijn Rijswijk) alsmede met de gecontracteerde partijen voor de uitvoering van de werkzaamheden aan het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4. Via de reguliere kanalen zullen wij ook de inwoners van Rijswijk op de hoogte brengen van de nu voorgestelde aanpak.

10. Bijlagen

1. 20.079854 - P20-0229-095 Boot Bepoordeling vragen gemeente Rijswijk 20200922 inzake asbest
2. 20.081811 - P20-0229-092 Asbestinventarisatie - versie 9 20200911

Voor u vertrouwelijk ter inzage bij de griffie:

- I. 20.081270 - 20201001 Memo status update Asbest met als bijlagen:



- la. 20.081818 - 200911 HvdS ATS overallplanning rev. 3 [A0]
- lb. Bijl083001 - 10462-04.A.1.HBS. afbouw raadzaal 23092020JW
- lc. Bijl082999 - Overzicht kosten bij projectstop 01okt20
- II. 20.081039 - 200803 B5275 Bevindingen nav uitgevoerde RIE Multical

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de wnd. burgemeester,

P.M. Schuit

mr. drs. G.A.A. Verkerk





De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 3 november 2020
Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 13 oktober 2020, nr.

BESLUIT:

1. in te stemmen met de voortzetting van de realisatie van het Huis van de Stad.
2. een extra investeringsbudget van € 6,375 mln. voor de 1e fase van de realisatie van het Huis van de Stad beschikbaar te stellen en de consequenties hiervan te verwerken in de begrotingswijziging behorende bij de 1^e halfjaarrapportage 2021.

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

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

mr. drs. G.A.A. Verkerk