



Datum besluit B&W 7 maart 2023
Forumverg. d.d. (datum)
Agendapunt nr. (nummer)
Portefeuillehouder(s) L.I. Bentvelzen - Sociaal Domein, Sport, Onderwijs en
Dierenwelzijn
Redacteur
Doorkiesnummer
Domein / Team
Corsanummer 23.014654

Aan de Raad,

1. Onderwerp

Extra investeringskrediet Huis van de Stad fase 2

2. Voorstel

Een extra investeringsbudget van € 4,3 mln. beschikbaar te stellen voor de (afronding van de 2^e fase van de) realisatie van het Huis van de Stad en de consequenties hiervan te verwerken in de begrotingswijziging behorende bij de 1^e halfjaarrapportage 2023.

3. Samenvatting

Met dit raadsvoorstel stelt het college voor het bestaande investeringskrediet voor het Huis van de Stad met € 4,3 mln. op te hogen naar in totaal € 43,5 mln. voor afronding van het project.

Vooraf bij de recente overgang van Definitief Ontwerp naar Uitvoeringsontwerp kwam een aantal onvoorziene zaken naar voren, die niet zijn toe te rekenen aan de verantwoordelijkheid van de aannemer. Diverse ontwikkelingen vragen extra middelen om in deze laatste fase tot een goede afronding te komen. De oorzaken worden in dit voorstel toegelicht, in het kort gaat het om:

- De overgang en aansluiting van fase 1 naar fase 2 van het project, met een andere aannemer en een andere contractvorm;
- Bouwkostenstijgingen: sinds de inschrijving van de aannemer in augustus 2021 zijn de grondstofprijzen met ruim 25% gestegen. Deze stijging komt door de contractvorm gedeeltelijk voor rekening en risico van de aannemer, maar niet volledig;
- Noodzakelijke aanpassingen vanuit de opdrachtgever, dit betreft de horeca en een aantal technische ICT gerelateerde voorzieningen.

De financiële consequenties van de ophoging van het investeringskrediet bedragen € 0,26 mln. per jaar aan kapitaallasten. Dit wordt verwerkt in de 1^e Halfjaarrapportage 2023.

4. Inleiding

Als gevolg van ontwikkelingen in het project Huis van de Stad is er een extra investeringsbehoefte ontstaan van € 4,3 mln. Hierbij is ervoor gekozen om de maximale investeringsbehoefte op te nemen. Deze investeringsbehoefte is een worst case benadering, waarbij bandbreedtes van onze adviseurs maximaal negatief zijn meegenomen. Om rechtmatig te kunnen blijven handelen, is het noodzakelijk een raadsbesluit te krijgen voor een aanvullend krediet. De financiële consequenties – maximaal berekend op € 0,26 mln. per jaar vanaf 2024 - worden verwerkt in de 1^e halfjaarrapportage 2023.



In december 2021 sloten wij een zgn. UAV-GC overeenkomst met de aannemer die uit de voorafgaande Europese aanbestedingsprocedure geselecteerd was. Over deze procedure hebben wij u in ons voorstel dat op 12 oktober 2021 aan u voorlag, reeds geïnformeerd. Zowel de ontwerp- als uitvoeringsverantwoordelijkheid ligt daarbij bij de aannemer. Vooraleer tot uitvoering overgegaan wordt, liggen meerdere ontwerpen voor: voorlopig ontwerp – definitief ontwerp - uitvoeringsontwerp. Ten aanzien van de raadzaal was u bijvoorbeeld nauw betrokken. Vooral bij de stap van definitief ontwerp (DO) naar uitvoeringsontwerp (UO) kwamen een aantal majeure onvoorziene zaken naar voren, die uiteindelijk niet toe te rekenen waren aan de verantwoordelijkheid van de aannemer. Omdat dit UO eerst eind 2022/begin 2023 beschikbaar kwam en vervolgens de check op de contractuele verplichtingen gedaan moest worden en daarna de impact in relatie tot de eerder door u toegekende budgetten helder werd, wordt eerst nu het onderhavige voorstel aan u overgelegd.

Wat ging eraan vooraf

Met de realisatie van het Huis van de Stad in het voormalige stadhuis aan de Generaal Spoorlaan kunnen we 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 in samenspraak met het college, gemeenteraad en de partners Trias, Bibliotheek aan de Vliet en Stichting Welzijn Rijswijk daarbij is ontwikkeld, geeft de hoofddoelstelling weer. 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.

De realisatie van het Huis van de Stad vindt in twee fasen plaats. Fase 1 behelst de aanpak van het casco van het gebouw en het gebruiksgereed maken van het souterrain en de begane grond voor de bibliotheek, Trias en Stichting Welzijn Rijswijk. Ook de trouwzaal op de begane grond is in deze fase inbegrepen. Fase 2 voorziet in de inrichting van de etages 1 t/m 3 voor de gemeentelijke organisatie. De multifunctionele raads-/theaterzaal wordt eveneens in fase 2 gerealiseerd.

Fase 1 is in mei 2022 opgeleverd, fase 2 volgt in het 3e kwartaal van 2023.

Op 12 december 2017 heeft de gemeenteraad een investeringsbudget voor fase 1 (€ 18,71 mln.) beschikbaar gesteld. Aanvullend hierop is medio 2018 een budget voor de aanpak van de klokkentoren (€ 0,35 mln.) gefourneerd. Vanwege noodzakelijk aanvullende asbestsanering en de perikelen rondom het slechtvalkennest in de klokkentoren is het budget voor fase 1 in november 2020 aangevuld (met € 6,375 mln.). Voor de realisatie van fase 2 heeft de gemeenteraad op 12 oktober 2021 gelden vrijgegeven (€ 13,755 mln.).



Totaal aan door de gemeenteraad beschikbaar gesteld budget voor de realisatie van het Huis van de Stad: € 39,19 mln. Binnen het in december 2017 door de gemeenteraad beschikbaar gestelde bedrag is tevens een bedrag van €0,25 mln. opgenomen voor het aanhelen van de buitenruimte rondom het Huis van de Stad.

Vraagstuk

Met de realisatie van het Huis van de Stad zijn wij een ambitieus, uniek maar ook enorm project gestart met specifieke uitdagingen. Een zeer complexe opgave waarbij meerdere doelen gerealiseerd konden worden zoals hierboven geschetst. En dat in een gebouw met een iconische uitstraling maar, naar al eerder gebleken, ook een gebouw met onaangename verrassingen qua constructieve opbouw en oorspronkelijk toegepaste materialen die zich pas manifesteerden tijdens de renovatiewerkzaamheden.

Die diverse ontwikkelingen tijdens de realisatie van fase 2 vragen nu om extra gelden om tot een goede afronding van het Huis van de Stad te kunnen komen. Daarbij zijn keuzes ten behoeve van de organisatie niet zonder financiële consequenties gebleken. Maar ook perikelen rondom de demarcatie van fase 1 en fase 2 hebben helaas tot niet eerder voorziene meerkosten geleid. Daarbij speelden ook interpretatieverschillen tussen opdrachtgever en opdrachtnemer van de omschrijvingen in het gemeentelijke programma van eisen een rol, waarbij de gemeentelijke opvatting niet altijd juridisch houdbaar bleek. Voorts leidden ook nieuwe gedachten en inzichten o.a. met betrekking tot de horecavoorziening, ICT en werkplekconcept tot hogere investeringskosten dan eerder geraamd.

Niet geheel onbelangrijk, de bouw- en grondstofprijzen alsmede de energielasten zijn door de Coronacrisis en geopolitieke ontwikkelingen, exceptioneel gestegen. Zo zijn sinds de aanbidding van de huidige hoofdaannemer, 31 augustus 2021, de prijzen tot 1 februari 2023 met ruim 25% gestegen. Vanwege de enorme inflatiecijfers van het afgelopen jaar laten ook de honoraria van de ingehuurde externe adviseurs een bovenmatige stijging zien tot 7,5 %-punt bovenop het eerder geraamde stijgingspercentage. Adviseurs die noodgedwongen langer en intensiever ingezet moeten worden vanwege de meerkosten die nu reeds aan de orde zijn en naar verwachting nog zullen komen. Tot slot, ook keuzes die uw gemeenteraad in de ontwerpfase ten aanzien van raad-/theaterzaal heeft gemaakt zijn niet zonder extra financiële consequenties gebleven, ofschoon van meer beperkte omvang.

Een nadere toelichting op de posten waarvoor nu extra krediet benodigd is vindt u in paragraaf 6 alsmede in bijlagen 1 t/m 3 bij dit voorstel. Bijlagen waarop wij geheimhouding hebben opgelegd waar de bekrachtiging daarvan separaat aan u is voorgelegd.

5. Beoogd effect

Met het extra investeringskrediet kan de realisatie van fase 2 van het Huis van de Stad nog dit jaar afgerond en daarmee de verhuizing van de gemeentelijke organisatie vanuit Hoogvoorde verder vormgegeven worden.

6. Argumenten



In het kort beschrijven wij hier de oorzaken van meerkosten die nu aan de orde zijn. Meer specifieke informatie vindt u in de bijlagen 1 en 3, die vertrouwelijk voor u ter inzage liggen bij de griffie.

Demarcatie fase 1/fase 2 en onvoorziene omstandigheden

Het project 'Huis van de Stad fase 2', specifiek met betrekking tot de gebouwgebonden installaties, borduurt voor een belangrijk deel voort op het eindresultaat van fase 1. Dit betreft zowel elektrotechnische- als werktuigbouwkundige installaties. Daarnaast heeft uitvoering van fase 1 een bepaalde mate van bouwkundige werkzaamheden uitgevoerd op de verdiepingen waar de aannemer van fase 2 haar werkzaamheden nader tot stand brengt.

Fase 1 is ontworpen en uitgevoerd op basis van een "traditioneel" UAV contract met bestek. Fase 2 sluit hier met haar UAV-GC contract niet op aan, maar kent een uitwerking op basis van een Programma van Eisen en een "basisontwerp".

Tijdens de aanbesteding van Fase 2 was de uitvoering van Fase 1 nog in volle gang. Uitgangspunten die het project destijds aan de aannemer heeft meegegeven, zijn in de loop van de tijd veranderd of aangepast. Ondanks een intensieve samenwerking met Fase 1 heeft het project niet kunnen voorkomen dat er onduidelijkheden bleven bestaan over de demarcatie fase 1 - fase 2 die uiteindelijk, na juridische toetsing, niet tot de verantwoordelijkheid van de aannemer behoorden om dit binnen zijn opdracht aan te pakken. Dit levert herstelkosten met zich mee, waarbij de installatietechnische component veruit de grootste is. Kortom, onduidelijkheden die we - ook met al onze project-, contract- en risicobeheersing - niet budgettair neutraal hebben kunnen afronden.

Voorts is een UAV contract doorgaans onderhevig aan wijzigingen tijdens de uitvoering. Deze wijzigingen hebben niet alleen een impact op de financiële huishouding van het project, maar ook op de uiteindelijk te leveren kwaliteit. Met name voor de installaties werden de wijzigingen in Fase 1 pas laat inzichtelijk waardoor Fase 2 nu herstel kosten dient te maken. Maar ook op bouwkundig gebied was vanuit Fase 1 de informatie nog niet volledig voorhanden op het moment van aanbesteden Fase 2. Ook hier geldt dat het onvermijdelijk is dat Fase 2 te maken kreeg met andere kaderstellingen bij aanvang van de werkzaamheden, omdat ook het bouwkundig deel van Fase 1 onderhevig is aan wijzigingen. Hierdoor dienen voor Fase 2 ook de nodige aanvullende herstelkosten te worden gemaakt..

Heel concreet kan daarbij gedacht worden aan de combinatie van brandscheidingen en installatietechnische componenten evenals voorbereiding voor slechts een gedeelte van de installaties van fase 2.

Contractuele aanpassingen in de relatie tussen fase 1 en fase 2

De overeenkomst tussen de gemeente en de aannemer van fase 2 is dus op basis van de UAV-GC 2012 met het Programma van Eisen als belangrijkste onderdeel. Daarnaast is de aannemer van een 'basis-ontwerp' voorzien. Een Programma van Eisen is helaas met regelmaat op meerdere wijzen te interpreteren en kan tevens ook verschil van inzicht opleveren.

De aannemer heeft in de periode december 2021 tot december 2022, op basis van het Programma van Eisen, gewerkt aan een vertaling hiervan naar een voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en tot slot het uitvoeringsgereed ontwerp in januari 2023. Het projectteam heeft tijdens deze ontwerpfasen aan de aannemer duiding gegeven van het gewenste (eind)resultaat. Heel concreet kan daarbij voor de fasen 'voorlopig ontwerp' en 'definitief ontwerp' gedacht worden aan de samenhang tussen open en gesloten ruimtes voor kantoor- en overlegzones. Dat heeft vervolgens invloed op bijvoorbeeld routing, geluidsisolatie, ventilatie, koeling en verwarming.



In de fase 'uitvoeringsgereed ontwerp' ontstond nader inzicht in de specifieke aansluitingen op schachten, bovendakse kanalen en doorgaande aanvoer- en retourleidingen van installaties. Het verschil in hetgeen door de aannemer aangeboden en het gewenste (eind)resultaat van het projectteam brengt aanvullende projectkosten met zich mee waarin eerder niet was voorzien. Dit vloeide verder voort uit het ontbreken van een heldere demarcatie tussen Fase 1 en Fase 2, waardoor bij de totstandkoming van het 'uitvoeringsgereed ontwerp' pas goed duidelijk werd waar de grote demarcatieproblemen tussen Fase 1 en Fase 2 zich bevinden. Een dergelijke duiding van demarcatie en aansluitproblemen zijn bij aanvang van een aanbesteding met het uitgangspunt UAV-GC niet vooraf inzichtelijk te maken, mede omdat Fase 1 nog in uitvoering was. Het eindbeeld van Fase 1 werd vanwege wijzigingen tijdens de uitvoering pas bij oplevering concreet helder. Daarnaast was Fase 1 op basis van een UAV met bestek aanbesteed, waarbij het ontwerp tot technische niveau is uitgewerkt. Fase 2 echter, baseert zich op een UAV-GC contract waarbij sprake is van een programma van eisen met technische specificaties. De demarcatieproblematiek had bij Fase 2 ondervangen kunnen worden, mits gekozen was voor een ontwerp met bestek en aanbesteed op een UAV contract. Vanwege o.a. tijdsoverwegingen i.r.t. de afloop van het huurcontract in Hoogvoorde en beperking van risico's is hiervoor destijds niet gekozen.

Naast duiding van de problemen tijdens de ontwerpfase op het gebied van demarcatie Fase 1/Fase 2, wordt bij het totstandkoming van het ontwerp ook pas duidelijk welke kwaliteit geleverd gaat worden op basis van het Programma van Eisen. Er lag immers nog geen ontwerp tijdens de aanbesteding, maar zou worden vormgegeven bij de uitvoering ervan. Dat houdt ook in dat de opdrachtgever en gebruiker pas in een later stadium duidelijk wordt welke kwaliteit geleverd gaat worden. Wanneer de opdrachtnemer aan de functionele eisen uit het contract voldoet, maar qua gebruik of uitstraling niet aansluit bij de verwachtingen van de opdrachtgever en gebruiker, leidt dit tot aanpassing van het ontwerp aangepast met helaas ook aanvullende kosten en tijdconsequenties van dien.

Bouwkostenstijgingen van september 2021 (moment van inschrijving) tot 1 februari 2023

De inschrijving van de aannemer is gedateerd 31 augustus 2021. Tijdens de Corona periode zijn bouwstoffen minder beschikbaar geworden, wat heeft geresulteerd in minder aanbod en gestegen (grondstof)prijzen. Daarnaast heeft de markt ook te maken met stijgende energielasten wat ook resulteert in hogere (grondstof)prijzen. Terugkijkend van 31 augustus 2021 tot en met 1 februari 2023 zijn de prijzen met ruim 25% gestegen. Deze stijgende kosten hebben hun weerslag op het project.

Dit resulteert niet direct in een hogere aanneemsom, die ligt immers vast doormiddel van de gesloten overeenkomst. De post 'onvoorzien' welke o.a. bedoeld is voor niet-eerder voorziene noodzakelijke werkzaamheden alsmede aanvullende eisen en wensen vanuit ons als opdrachtgever, is echter wel sneller uitgeput geraakt.

Met betrekking tot de reeds in opdracht gegeven Verzoeken Tot Wijziging (VTW's) en nog in opdracht te geven VTW's komt dit neer op een bedrag van ongeveer € 0,75 mln. aan meerkosten door prijsstijgingen.



Een andere belangrijke component van de realisatie die te maken heeft gekregen met de prijsstijgingen, is de inkoop van het los meubilair voor zowel de gemeentelijke burelen als de raadzaal. Na het doorlopen van een Europese aanbesteding, bleek de BPKV-inschrijving ruim boven de eerder gereserveerde budgetten te liggen. Door deze hoge inschrijving kwamen ook andere posten ten behoeve van de inrichting van het Huis van de stad onder druk te staan i.c. hiervoor was geen budgettaire ruimte meer. Vandaar dat zowel de aan de orde zijnde meerkosten van het meubilair als de overige inrichtingskosten in de kredietaanvraag zijn opgenomen. Bij de laatstgenoemde kosten wordt overigens door ons bezien of onderdelen daarvan – waaronder beplanting - via een leaseconstructie niet anderszins aangeschaft kunnen worden.

Aanvullende wensen opdrachtgever

1. Keuken/horecavoorziening

Bij het raadsvoorstel betreffende het investeringsbudget Huis van de Stad fase 1, dat wij met u bespraken in uw vergadering van 21 mei 2019, was een programma van eisen toegevoegd voor de horecavoorzieningen. Tevens was daarbij een markconsultatie gevoegd. De maximaal haalbare variant was een zgn. 'groene stadskantine' primair gericht op de interne pandgebruikers. Daarom was in de investeringsbudget een relatief klein budget opgenomen voor de inrichting van de keuken en horeca alsmede stelposten opgenomen in de aanneemsommen van de betreffende aannemers voor bouwkundig en installatietechnisch werk. Kort daarna spraken zowel ons college als leden van uw raad de wens uit om de horecavoorziening meer ambitie te geven niet alleen gericht op de interne pandgebruikers maar als standalone op commerciële basis. Waarbij aangesloten kon worden op de wens uit de door u op 21 mei 2019 ingediende moties voor een integrale aanpak van de buitenruimte rondom Huis van de stad en schouwburg.

Vervolgens zijn diverse verkenningen verricht naar de gewenste aanpassingen van het oorspronkelijke ontwerp van de horecavoorziening en is opnieuw een marktconsultatie verricht. Waarbij voor dit laatste de Coronacrisis een versturende factor was. In afwachting van de resultaten van de verkenningen en marktconsultatie is door ons besloten de ruimte voor de horecavoorziening slecht casco op te leveren en de genoemde stelposten en budgetreserveringen niet te benutten. Het gaat daarbij om een bedrag van ca. €0,2 mln..

Uit de marktconsultatie van mei 2019 en december 2022 waar tezamen tien horecaondernemers aan hebben deelgenomen is te concluderen dat de horecavoorziening in het Huis van de stad een risicovolle exploitatie is. Met het beoogd aantal gebruikers, de nog te creëren aantrekkingskracht van het gebouw in combinatie met de gestelde eisen zoals een basisassortiment en openingstijden is een commerciële exploitatie waar we huur zullen moeten vragen onhaalbaar volgens de geconsulteerde partijen. Enkel geven aan dat een dergelijk concept met o.a. arbeidsparticipatie geld gaat kosten.

De horecavoorziening in het Huis van de stad situeert zich in een openbaar toegankelijk deel van het gebouw. Ondanks dat de horecavoorziening met name ten behoeve van interne gebruikers (bezoekers en medewerkers van gemeente Rijswijk, bibliotheek, Trias en Welzijn Rijswijk) is, kan iedereen terecht bij de horecavoorziening. Een randvoorwaarde van de exploitatie van deze horecavoorziening met ondergeschikt karakter is geen marktverstoring en niet nadelig beïnvloeden van het commerciële succes van het horeca-aanbod in de omgeving Huis van de stad. Om deze reden is het nodig, dan wel vereist, om een marktconforme of kostprijs dekkende huur in rekening te brengen bij de exploitant.



Deze tegenstrijdigheid maakt het onhaalbaar en niet realistisch om de investering van de keuken nu al in de markt te leggen. Op basis van de uitkomsten van de twee marktconsultaties is de verwachting dat het doorbelasten van de investering van de keuken zal leiden tot geen interesse in de exploitatie van de horecavoorziening.

Vandaar dat wij ervoor kiezen om nu een zgn. 'kleine keuken' te realiseren op basis van een cateringmodel met een doorgroeimogelijkheid naar een volwaardige horecavoorziening waar maaltijdbereiding ook in huis kan plaatsvinden.

2. ICT

Bij het onderdeel ICT spelen een aantal aspecten een rol. De belangrijkste kostenverhogende factoren lopen wij met u langs.

- Verplaatsing MER van het souterrain naar de 1^e etage

In het voorstel betreffende het voorbereidingskrediet fase 2 dat op 3 maart 2020 bij u voorlag, hebben wij reeds gemeld dat er vanuit overwegingen voor extra bedrijfszekerheid de plaats van het computerhart van het gebouw, de zgn. MER, nader bekeken zou worden i.c. verplaatst van het souterrain naar de 1^e etage. Wij hebben u toen ook gemeld dat de kosten van deze verplaatsing gehaald zullen worden uit de reguliere budgetten voor ICT. Bij nadere beschouwing is conform de regels van de BBV een dergelijke investering niet in één keer ten laste te brengen van de (jaarlijkse) exploitatie maar dient geactiveerd te worden. Derhalve dat nu de verplaatsingskosten van de MER meegenomen worden in deze kredietaanvraag.

- Glasvezelnetwerk

Tijdens de uitvoering van fase 1 bleek dat het bestaand glasvezelnetwerk richting het gebouw aan de Generaal Spoorlaan alsnog vernieuwd diende te worden. Ofschoon het hier grotendeels om een vervangingsinvestering gaat, was hiervoor in het meerjareninvesteringsplan geen budget voor gereserveerd. Vandaar dat deze post voorlopig voorgefinancierd is vanuit de budgetten van fase 1. Om de hierboven genoemde budgetpost voor de horecavoorziening gestand te kunnen blijven doen, is een extra krediet benodigd voor het vernieuwde glasvezelnetwerk. Overigens geldt ook hier dat een dergelijke investering niet in één keer ten laste van de exploitatie gebracht kan worden.

- Noodstroomaggregaat (NSA)

Het uitgangspunt voor de stroomvoorziening in het Huis van de stad is de scheiding tussen een preferent en non-preferent gedeelte. Op het preferente gedeelte zou dan een mobiel extern aggregaat aangesloten kunnen worden in geval van stroomuitval. Dit dus in aanvulling op het contractueel met de leverancier van het nieuw geplaatste trafostation afgesproken leveringszekerheid binnen 4 uur na stroomuitval (dan wel -onderbreking ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden). Ook hier ligt nu vanuit overwegingen van bedrijfsvoering de keuze voor om deze leveringszekerheid qua omvang van het preferente gedeelte en qua snelheid van herstel uit te breiden. Ook deze extra kosten zijn nu in deze kredietaanvraag meegenomen.

- WiFi/telefonie



In ons voorstel betreffende het voorbereidingskrediet spraken wij in relatie tot het werkplekconcept voor de gemeentelijke organisatie reeds van het principe van Het Nieuwe Werken, destijds “Any Time Any Place” genoemd. Voorzieningen voor een draadloos netwerk en mobiele telefonie zijn daarbij onmisbaar. Tijdens de uitvoering van fase 1 bemerkten wij al dat op bepaalde plekken in het gebouw aan de Generaal Spoorlaan de ontvangst met de regulier voorziene apparatuur niet toereikend was. De robuustheid van het gebouw is hier debet aan. Vandaar dat voor een goede ontvangst aanvullende maatregelen nodig zijn. Ook deze zijn in de extra kredietaanvraag opgenomen.

Daarnaast zijn ook zaken als extra vloerpotten, extra kaartlezers en extra tabletvoorzieningen in de vergaderruimten aan de orde.

3. Voorlopig ontwerp

Op basis van het door ons in overleg met u opgestelde programma van eisen had de aannemer een voorlopig ontwerp opgesteld. Ofschoon daarbij naar de letter van de gesloten overeenkomst – een zgn. UAV-GC overeenkomst, ook wel ‘Design-and-Build’ genoemd – dit overgelegde ontwerp voldeed, werd ons inziens en naar de mening van de OR en het personeel niet de ambitie gehaald die ook in het PvE was verwoord. Onder andere op het gebied van transparantie versus geslotenheid moesten een aantal inhaalslagen gemaakt worden, daarbij ook indachtig het door u op 24 mei 2016 aangenomen amendement op ons voorstel inzake het onderzoek en ontwerp van de gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad. U heeft ons destijds de opdracht meegegeven bij de realisatie “mogelijke toekomstige ontwikkelingen voor de omvang en werkwijze van het gemeentelijk apparaat” mee te nemen bij elk volgend beslismoment. Omdat ook onze juridisch adviseur aangaf dat met het oorspronkelijk ontwerp aan de uitvraag werd voldaan, kwamen de aanpassingen als gevolg van het nieuwe ontwerp voor rekening van de opdrachtgever. Vandaar dat ook deze extra kosten in deze kredietaanvraag zijn opgenomen.

7. Kanttekeningen

De aannemingsovereenkomst voor fase 2 is via een zgn. mededingingsprocedure met onderhandeling tot stand gekomen nadat de eerdere Europese aanbestedingsprocedure niet tot een te gunnen resultaat had geleid. Ook met het ‘best-and-final offer’ van de geselecteerde aannemer werd scherp aan de wind gevaren van hetgeen volgens de regels der Aanbestedingswet financieel mogelijk is. Vandaar dat er tijdens de navolgende ontwerp- en uitvoeringsfase extra is ingezet op zowel juridisch als bouwkundig risico- en projectmanagement via de inhuur van Van der Feltz Advocaten respectievelijk Ingenieursbureau Multical. Via frequente en intensieve overleggen met de ontwerpende en uitvoerende partijen werd de uitwerking en uitvoering van het bij de aanbesteding overgelegde programma van eisen gevolgd. Door deze inspanning is de validiteit van de nu aan de orde zijnde meerwerkkosten, welke zich binnen de aannemingsovereenkomst vertalen in zgn. Verzoeken Tot Wijziging (VTW), getoetst. Dit geldt met name voor de onvoorziene posten. Maar ook de kostenconsequenties van de door ons als opdrachtgever zelf gemaakte keuzes zijn en worden door hen getoetst.

Desalniettemin is er een nog aantal onzekerheden die de extra investeringsbehoefte kunnen beïnvloeden. Deze onzekerheden zijn:

- BTW
- Prognose VTW's
- Schattingonzekerheid VTW's
- Inflatierisico

Vandaar dat we in de kredietaanvraag ook een aanvullende post onvoorzien hebben opgenomen.



8. Financiën

Ingenieursbureau Multical heeft vanuit de projectscope op investeringsniveau de financiële stand van zaken beschreven (bijlage 1 tot en met 3). Bijlage 2 geeft in deze inzicht in de opbouw van de kredietaanvraag. Genoemde documenten liggen voor u vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

De financiële consequenties van het extra investeringskrediet zullen worden verwerkt in de 1e halfjaarrapportage van 2023. Omdat daarbij de zgn. componentenmethode gebruikt wordt, zal de jaarlijkse last variëren in de tijd, vanwege de verschillende afschrijvingstermijnen. De laagste gehanteerde afschrijvingstermijn is 10 jaar. De kapitaallasten zullen daardoor voor de eerste 10 jaar ongeveer € 260.000 per jaar bedragen.

9. Vervolg

De (eind)oplevering is volgens geaccepteerde planning 1 september 2023. Wanneer niet op zeer korte termijn positief besloten kan worden met betrekking tot de onderdelen 'demarcatie fase 1 / fase 2' en 'contractuele aanpassingen' is het aannemelijk dat het project verdere vertraging oploopt en de te verwachten kwaliteit niet geleverd kan worden. Dit kan vervolgens weer opnieuw prijsopdrijvend werken.

10. Communicatie

Het voorstel is om voorafgaand aan de behandeling van dit voorstel in het Forum een vertrouwelijke informatiesessie voor de gemeenteraad te beleggen, inhoudelijk begeleid door Ingenieursbureau Multical en Van der Feltz Advocaten.

11. Bijlagen

De volgende documenten liggen vertrouwelijk voor u ter inzage bij de griffie:

1. bijlage 1 230228 Bondige memo stand van zaken HvdS Rijswijk
2. bijlage 2 B5275 Huis van de Stad Management Samenvatting Financiën
3. bijlage 3 230228 Memo varianten keuken Huis van de Stad Rijswijk

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin





De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 18 april 2023
Gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders
d.d. 7 maart 2023, nr.

BESLUIT:

In te stemmen met het beschikbaar stellen van een extra investeringskrediet voor realisatie van (de 2^e fase van) het Huis van de Stad van € 4,3 mln.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 18 april 2023

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin