

Raadsvergadering 24 februari 2026 Agendapunt nr. Corsanr. 26.001828	Portefeuillehouder(s) G.J.H. van Malsen - Volkshuisvesting, Integratie, Emancipatie, Armoedebestrijding en Welzijn L.I. Bentvelzen - Sociaal Domein, Sport, Onderwijs en Dierenwelzijn Beleidsthema Meedoen
--	---

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Nieuwe locatie voor Don Bosco
2. Beoogd effect voorstel
Met dit voorstel willen we ervoor zorgen dat Don Bosco de maatschappelijke activiteiten op het gebied van jeugd op een nieuwe locatie kan voorzetten.
3. Inleiding

De Stichting Don Bosco is een bekend en gewaardeerd begrip in Rijswijk en zet zich al 72 jaar in voor de jeugd van Rijswijk en Den Haag. Jaarlijks nemen ongeveer 3.000 kinderen deel aan haar activiteiten. Na het beëindigen van de huur van de oude locatie nabij het Landgoed Den Burch, waar Don Bosco gehuisvest was, is dringend behoefte aan een nieuwe, structurele locatie.

Sinds juni 2025 worden de activiteiten tijdelijk voortgezet op het terrein van de Scoutingclub Martin Luther King. De definitieve oplossing wordt gevonden op het voormalige complex van voetbalvereniging Juventas aan het Julialaantje in het Julianapark. Deze locatie maakt deel uit van de Landgoederenzone, een groen verblijfsgebied waarin sport en recreatie zijn toegestaan. Deze locatie was eind jaren negentig onderdeel van de aankoop van een groot deel van de Landgoederenzone door de gemeente Rijswijk van de gemeente Den Haag (toen tegen een prijs van 20 gulden per m²), met als oogmerk de kwaliteit van de landgoederenzone als onderscheidend groen verblijfsgebied te versterken, waarin sport en recreatie welkom zijn.

Het gebiedspaspoort Julialaantje/Don Bosco is het ruimtelijk kader voor de bouw van een clubgebouw voor Don Bosco en voor de inrichting van het omliggende terrein. Het gebiedspaspoort is door de gemeenteraad op 24 juni 2025 vastgesteld. Het gebiedspaspoort is de basis voor de BOPA-procedure (Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit) die moet worden verlopen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Tot aan de zomer 2025 was het vertrekpunt dat Don Bosco zelf dit gebouw zou realiseren, plus de inrichting van het terrein voor zover Don Bosco dat nodig heeft voor de uitvoering van de activiteiten. De eventuele aanpassing van het resterende omliggende openbaar gebied is voor de gemeente. Vertrekpunt is dat het omliggende terrein een grotendeels openbaar gebruik zal hebben (als onderdeel van de brede zone).

Don Bosco heeft inmiddels te kennen gegeven dat het zelf realiseren van het gebouw om organisatorische en financiële redenen niet haalbaar is. Om toch een nieuwe locatie voor Don Bosco te realiseren stellen we voor dat de gemeente het gebouw voor Don Bosco gaat bouwen, en Don Bosco gaat huren.

4. Argumenten

Don Bosco vervult een belangrijke rol in Rijswijk en de regio Den Haag door steun en opvang te bieden aan kinderen en jongeren die dat nodig hebben. Deze doelgroep verdient een veilige en stimulerende leeromgeving die aansluit bij hun mogelijkheden en uitdagingen. Don Bosco draagt hiermee bij aan inclusie, participatie en maatschappelijke integratie.

De organisatie werkt samen met verschillende partners, waardoor de regio sterker en veerkrachtiger wordt. Investeren in een toekomstbestendige locatie aan het Juliaalaantje is daarmee investeren in de jeugd en de maatschappelijke gezondheid van Rijswijk en Den Haag.

Don Bosco heeft aangegeven zelf geen eigen gebouw te kunnen realiseren. Don Bosco is als organisatie niet ingesteld op een dergelijk project, en heeft onvoldoende financiële middelen. Crowdfunding en andere activiteiten leverden geld op, maar niet genoeg voor het hele project. Dit geld wordt wel worden ingezet voor de inrichting van het gebouw.

Don Bosco vraagt de gemeente om het gebouw te realiseren en vervolgens te verhuren tegen een maatschappelijk tarief. Dit sluit aan bij het gemeentelijk beleid waarbij vastgoedbeheer en exploitatie zorgvuldig worden overwogen, mede vanwege de inspanningen en kosten die dit met zich meebrengt. In de startnotitie 'Visie op de gemeentelijke rol inzake verenigingsgebouwen op gemeentelijke buitensportaccommodaties', door de raad vastgesteld op 21 maart 2023, is deze lijn vastgelegd voor buitensportaccommodaties. Gelet op de activiteiten trekken we deze lijn door voor Don Bosco. De gemeente streeft naar een budgettair neutrale exploitatie op basis van een kostprijs dekkende huursom voor de looptijd van de investering.

De keuze om het gebouw door de gemeente te laten realiseren is gebaseerd op een aantal overwegingen:

- Het waarborgen van een maatschappelijke functie: Door zelf eigenaar te zijn, kan de gemeente de maatschappelijke bestemming van het gebouw garanderen en continuïteit voor Don Bosco borgen.
- Financiële beheersbaarheid en risicobeperking: Eigendom stelt de gemeente in staat investeringen en onderhoud planmatig en transparant te beheren, wat financiële risico's beperkt.
- Invulling van beleidskaders en multifunctioneel gebruik: Eigen beheer biedt flexibiliteit om het gebouw multifunctioneel in te zetten, volgens gemeentelijk beleid voor maatschappelijke voorzieningen.
- Langjarige zekerheid voor de huurder: en langjarige huurovereenkomst onder marktconforme voorwaarden biedt Don Bosco stabiliteit voor haar activiteiten.
- Kwaliteitsborging en duurzaamheid: De gemeente kan eisen stellen aan duurzaamheid, toegankelijkheid en kwaliteit bij bouw en onderhoud, waarmee een toekomstbestendige locatie wordt gerealiseerd. In het gebiedspaspoort is opgenomen dat (voor nieuwbouw) de BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw) norm als wettelijke verplichting.
- Mogelijke synergie met andere gemeentelijke voorzieningen: Gemeentelijk eigendom maakt afstemming mogelijk met andere voorzieningen in de omgeving, wat de maatschappelijke waarde vergroot. Dat doet niet af aan het feit dat het gebouw primair is bedoeld om Don Bosco de gelegenheid te bieden om de activiteiten vanuit een eigen locatie voort te zetten.

Er wordt een programma van eisen opgesteld in nauwe samenwerking met Don Bosco. Dit vormt de basis voor de aanbestedingsprocedure. Het gebouw wordt eigendom van de gemeente, die ook verantwoordelijk is voor (meerjarig) onderhoud. Don Bosco betaalt een huur die kostendekkend is en binnen een business case past die budgettair neutraal is.

5. Kanttekeningen

Het gebouw dat wordt neergezet is bestemd voor Don Bosco. Een gebouw dat aansluit bij de omgeving waarin het wordt geplaatst. Don Bosco draagt zelf een substantieel bedrag bij voor de inrichting van het gebouw. Bij de realisering van het gebouw zullen gemeente en Don Bosco nauw samenwerken. Don Bosco zal dan ook een prominente plek krijgen in het voor de bouw op te richten bouwteam.

Zoals gebruikelijk bij de verhuur aan 'externe' partijen zullen we de toekomstbestendigheid van Don Bosco, financieel en organisatorisch, beoordelen. Deze beoordeling zal worden uitgevoerd en afgerond in de periode tussen de besluitvorming door de Raad en het maken van definitieve afspraken met Don Bosco.

Naast het plaatsen van een gebouw zal ook het omliggende terrein worden ingericht (parkeerplaatsen, speelvoorzieningen, vergroening). Hiervoor zal de gemeente investeren, met als doel het realiseren van een aantrekkelijk grotendeels openbaar gebied. Met aandacht voor een goede samenhang tussen het gebouw en het omliggende gebied.

Bij de keuze van de plek in het gebied waar het gebouw wordt geplaatst zal het zo veel als



mogelijk vermijden van impact op de ecologische waarde in het gebied medebepalend zijn.

Voor de plannen en kosten voor de inrichting van het omliggende gebied volgt een apart investeringsvoorstel. Voor de kosten van het uitwerken van scenario's is in de begroting 2026 een voorbereidingskrediet opgenomen.

6. Juridisch perspectief

We gaan uit van een langjarige huurovereenkomst met Don Bosco als hoofdhuurder, waarbij de huurprijs door Don Bosco kan worden opgebracht (met een voor de gemeente budgettair neutrale exploitatie). Don Bosco krijgt de mogelijkheid tot onderverhuur voor samenwerking met derden.

Afspraken over beheer, exploitatie, onderhoud en onderverhuur worden vastgelegd in een huurovereenkomst. Don Bosco draagt zelf substantieel bij aan de inrichting van het gebouw. Een goede afbakening in de huurovereenkomst is essentieel. Voor een goede start en een heldere samenwerking.

Die goede afbakening geldt ook het omliggende gebied, dat grotendeels maar niet volledig wordt bestemd voor openbaar gebruik. Dat beheer wordt uitgevoerd door de gemeente voor het deel dat bestemd is voor openbaar gebruik.

Voor de uitwerking van de inrichting en van het beheer van het omliggende openbaar gebied volgt een separaat raadsvoorstel.

7. Financiën

In het Lange Termijn Investeringsplan (2026-2029) is voor de stichtingskosten van het gebouw een bedrag van €1,5 miljoen (inclusief BTW). Voor de bepaling van de jaarlijkse lasten voor rente en afschrijving is uitgegaan van een afschrijvingsperiode van 50 jaar en een restwaarde van 30%.

Uitgangspunt is een kostendekkende huurprijs over de looptijd van de investering (dat vloeit voort uit de Wet markt en overheid). De huur dekt rente, afschrijving en (de reservering voor) onderhoudskosten. De eerste periode zullen de kosten hoger zijn dan de huuropbrengsten; het omslagpunt is na 20 jaar.

Op basis van de huidige berekeningen zal Don Bosco een huurprijs van €45.000 per jaar betalen, met jaarlijkse indexering. Deze huurprijs is marktconform.

De gemeente draagt zorg voor onderhoud van het gebouw en het omliggende openbare terrein, en de overige eigenaarslasten. Overige gebruikerslasten zoals schoonmaak, energie en inboedelverzekering zijn voor rekening van Don Bosco.

Het bedrag van €1,5 miljoen is vooral gebaseerd op het pakket van eisen dat Don Bosco heeft opgesteld in de variant dat Don Bosco zelf zou bouwen. Een pakket van eisen dat aansluit op het imago dat Don Bosco als organisatie heeft: sober en doelmatig.

Een beschikbaar vloeroppervlakte van 850m² is hier onderdeel van. Belangrijkste reden hiervoor is dat Don Bosco ruimte nodig heeft voor het organiseren van activiteiten die inkomsten genereren en daarmee noodzakelijk zijn om de te verwachten huur te kunnen betalen. Die mogelijkheden worden kleiner dan in de oude situatie, toen Don Bosco aanzienlijk meer m² tot haar beschikking had.

Het vastgestelde gebiedspaspoort geeft de mogelijkheid tot een maximale footprint van 650m². De nadrukkelijke wens is om binnen de footprint van het gebiedspaspoort te blijven, omdat wordt vastgehouden aan het beleid om geen extra bebouwing in de Landgoederenzone toe te staan (rood voor rood). Aan dit uitgangspunt willen we niet tornen.

Om hieraan te voldoen, en ook te voldoen aan de wens van Don Bosco, is een variant uitgewerkt van een gebouw met een verdieping (entresol). Daarmee wordt voldaan aan de eis van de footprint, en biedt het Don Bosco de benodigde vloeroppervlakte.

Deze variant is kostenverhogend, en vraagt om een verhoging van het krediet met €300.000 naar €1,8 miljoen euro (inclusief BTW). Ook voor dit bedrag is een budgettair neutrale exploitatie haalbaar. Het bedrag is getoetst aan de offerte van een partij die de bouw kan verzorgen, en kan als 'hard' worden beschouwd. Voor de bepaling van de jaarlasten gaan we ook voor dit bedrag uit van een afschrijvingstermijn van 50 jaar, en een restwaarde van 30%.

In de berekening van de kostprijs dekkende huur is rekening gehouden met een jaarlijks inflatiepercentage van 3% en een huurindexering 2,5%. Als het werkelijke inflatiecijfer hoger is, kan dat gevolgen hebben voor het uitgangspunt van een kostendekkende huur, afhankelijk van het antwoord op de vraag of Don Bosco een hogere huurprijs kan dragen dan waar nu van uit wordt gegaan (een basisbedrag van €45.000 in het eerste jaar met een jaarlijkse indexering van 2,5%).

Bij de financiële paragraaf zijn nog twee kanttekeningen te plaatsen.

Het gebouw gaat voldoen aan de BENG-norm, zoals gevraagd in het gebiedspaspoort. Daarmee voldoen we aan de minimale eisen van duurzaamheid. Verder gelden de eerder vastgestelde kaders voor natuurinclusiviteit.

De andere kanttekening gaat om de reservering voor een budget voor onderhoudskosten. In de opzet van de business case is hiermee rekening gehouden. Gemeente en Don Bosco zullen afspraken maken over het (gedeelde) onderhoud. Bij de bouw zal worden toegezien op een zo onderhoudsvriendelijk mogelijke invulling van het gebouw. Of het onderhoudsbudget waar we rekening mee houden passend is zal later duidelijk worden.

Don Bosco draagt voor de inrichting van het gebouw ongeveer €300.000 bij uit eigen middelen. Die zijn het resultaat van crowdfunding en andere activiteiten/giften. Onderdeel van dit bedrag is ook een éénmalige subsidie van €100.000 van de gemeente Den Haag.

8. Vervolg

Na besluitvorming door de Raad wordt een aantal vervolgstappen gezet (niet limitatief).

- Beoordeling organisatorische en financiële toekomstbestendigheid Don Bosco.
- Aanvraagprocedure voor een omgevingsvergunning, inclusief participatie.
- Opstellen langjarige huurovereenkomst.
- Uitwerken van scenario's voor de inrichting van het omliggend openbaar gebied.
- Aanbesteding voor de bouw van het pand.

Deze vervolgstappen kunnen parallel aan elkaar worden uitgevoerd.

9. Communicatie en Participatie

Na besluitvorming door de gemeenteraad zullen gemeente en Don Bosco een gezamenlijk persbericht opstellen en verspreiden.

Participatie zal onderdeel zijn van de aanvraagprocedure van de omgevingsvergunning. Omdat de gemeente zelf gaat (laten) bouwen, ligt de primaire verantwoordelijkheid voor participatie bij de gemeente. Daar zal Don Bosco zeker bij worden betrokken.

10. Wat gebeurt er bij niet (tijdig) beslissen?

Als besloten wordt om geen nieuw gebouw te realiseren kan dat verstrekken gevolgen hebben voor de toekomstbestendigheid van Don Bosco als maatschappelijke organisatie voor met name jeugdigen in Rijswijk en Den Haag.

Er is niet een specifieke beslistermijn voor dit raadsvoorstel. Maar latere besluitvorming zal leiden tot langere onduidelijkheid over een structurele oplossing voor het huisvestingsprobleem van Don Bosco.

11. Bijlage(n)

- Impressie van het uiterlijk van het gebouw;
- Schets van de inbedding van het gebouw in het gebied.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 24 februari 2026
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 januari 2026, nr. 26.001828

BESLUIT:

1. Een gebouw te realiseren en te gaan beheren om Don Bosco in staat te stellen de maatschappelijke activiteiten voort te zetten.
2. Het krediet 'Huisvesting Don Bosco' dat is opgenomen in het Lange Termijn Investeringsplan van de begroting 2026-2029 te verhogen met €300.000 tot €1.800.000.
3. De financiële consequenties te verwerken met de 1ste halfjaarrapportage 2026.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn vergadering van 24 februari 2026

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin