

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 30 januari 2024

Nummer 3105

Onderwerp Raadsbrief Huisvesting raad & griffie

Portefeuillehouder Wethouder Van Veller

1. Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 5 juli 2022 bij raadsbesluit 2924 het college opdracht verleend om scenario 2.b, gebaseerd op het haalbaarheidsonderzoek naar verhuizing van raad en griffie naar het Raadhuisplein 1, verder uit te werken inclusief kostenraming. Tevens kreeg het college opdracht om onderzoek te doen naar mogelijke toekomstige bestemming van Huize Swaensteyn.

Het college heeft invulling gegeven aan deze opdrachten van de raad. De ingestelde stuurgroep heeft hieraan samen met een architect vorm en inhoud gegeven. Scenario 2.b is inmiddels tot een schetsontwerp met bijbehorende kostencalculatie uitgewerkt. Op 3 oktober 2023 is de gemeenteraad als opdrachtgever geïnformeerd over deze uitwerking. Tijdens deze bijeenkomst is de kostenopbouw per ingreep in het pand toegelicht en tevens is de gemeenteraad geïnformeerd over de onderzoeken naar de opties voor Huize Swaensteyn.

Nu de plannen voldoende zijn uitgewerkt worden de stukken ter beoordeling aan de gemeenteraad voorgelegd. De financiële gegevens worden op hoofdlijnen gedeeld. Tijdens de informatieve bijeenkomst zijn over de uitwerking van scenario 2.b vragen gesteld. Besloten is om deze vragen en de antwoorden hierop meteen mee te nemen als bijlage 4 bij deze raadsbrief zodat de gemeenteraad deze antwoorden mee kan nemen in zijn beoordeling.

Geheimhouding op 3 bijlagen

Bijlage 3, 5 en 9 bij de raadsbrief (financiële onderbouwingen en het taxatierapport Huize Swaensteyn) bevat concurrentiegevoelige informatie. Openbaarmaking van die informatie kan de onderhandelingspositie bij de aanbesteding van het huisvestingsplan ondermijnen en daarmee het financieel belang van de gemeente schaden. Het college heeft daarom een verplichting tot geheimhouding gelegd op bijlage 3, 5 en 9, omdat naar het oordeel van het college het financiële belang van de gemeente zwaarder weegt dan het belang van openbaarmaking van de informatie in bijlage 3, 5 en 9 (art. 87 Gemeente wet en art. 5.1, lid 2b Wet open overheid). De geheimhouding duurt totdat de gemeenteraad haar opheft.

2. Inhoudelijke uiteenzetting

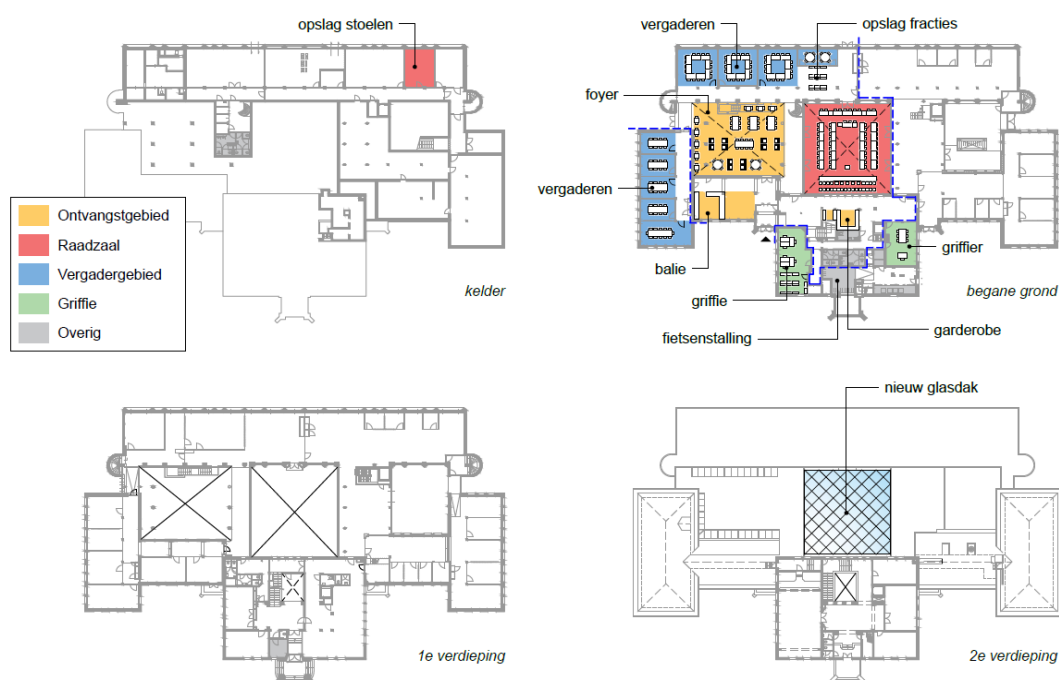
A. Uitwerking Scenario 2.b

Vooraf: In deze brief wordt de uitwerking op hoofdlijnen beschreven. In bijlage 1 is de context van de uitwerking van scenario 2.b verwoord en is meer (detail-) informatie opgenomen.

Als eerste stap wordt het door de raad in maart 2022 verkozen scenario 2.b geanalyseerd: wat houdt het scenario in, hoe verhoudt zich dat tot het Programma van Eisen (PvE) en welke impact heeft de inpassing van dit scenario op het huidige en toekomstige gebruik van Raadhuisplein 1? En welke kosten werden er toen geraamd en wat zouden de kosten van dit scenario in oktober 2023 zijn geweest (voor een goed vergelijk met de uitwerking zoals beschreven in deze brief)?

Scenario 2.b houdt in de kern het volgende in:

- Nieuwe raadszaal wordt gepositioneerd op de locatie van de huidige binnentuin die daarvoor overkapt dient te worden;
- Het inpassen van de griffie, het toevoegen van vergader/fractiekamers en alle overige benodigde functie op de begane grond;
- Voor zover bovenstaande inpassing ten koste gaat van bestaande functies, worden die functies hersteld door het opofferen van andere functies, zoals de foyer;
- De bouwkosten van scenario 2b werden geraamd op € 1,9 miljoen; de investeringskosten op € 3,7 miljoen (prijspeil oktober 2023 na indexering resp. € 2,3 en € 4,4 miljoen).



Afbeelding: Scenario 2.b

Tijdens de analyse fase zijn veel vragen ontvangen over wat wel en niet mogelijk en gewenst is qua ruimtes en inpassing. Om een goed antwoord te krijgen op die vragen is de hierna beschreven procedure doorlopen.

i) Doorlopen procedure

Stuurgroep

Aan het begin van het traject is een stuurgroep geformeerd waarin onder meer de griffier, een collegelid, de gemeentesecretaris, de architect en een projectleider zitting hadden. Door deze samenstelling werden de toekomstige gebruikers vertegenwoordigd.

Customer Journey

Als eerste stap is er een 'Customer Journey' georganiseerd. Er werden 12 doelgroepen geïdentificeerd die bestaan uit gebruikers/bezoekers van de raadszaal en Raadhuisplein 1. De doelgroepen zijn bevraagd om hun visie, wensen, eisen en adviezen in kaart te kunnen brengen. Tevens is de klankbordgroep, bestaande uit burgemeester, gemeentesecretaris en griffier bevraagd. De uitkomsten van de interviews zijn aan de architect meegegeven als aanvulling op het PvE (zie bijlage 14: samenvatting Customer Journey).

Bezoeken referentieprojecten

Tevens zijn 3 locaties bezocht: het Scheepvaartmuseum in Amsterdam (in verband met de bijzondere glazen overkapping van de binnenplaats van het Rijksmonument) en de raadzalen in de gemeenten Oss en Gorinchem (om hun ervaringen met het realiseren van nieuwe raadzalen op te doen). Deelnemers van de referentiebezoeken zijn na ieder bezoek middels een vragenlijst bevraagd. Deze input is eveneens meegenomen bij de uitwerking van scenario 2.b (zie bijlage 15: samenvatting referentiebezoeken).

ii) Betrokken partijen

Naast de doelgroepen van de Customer Journey is een aantal externe organisaties betrokken bij de verdere uitwerking van scenario 2.b. Een overzicht hiervan, alsmede welke rol zij in het proces hebben gehad, valt te lezen in een separaat document (zie bijlage 1: context van de uitwerking van scenario 2.b).

iii) Uitgevoerde onderzoeken

In deze fase werden alleen onderzoeken uitgevoerd die nodig waren voor de uitwerking van scenario 2.b. Het betreft de volgende onderzoeken:

Onderzoek naar de huidige gebruikersvergunning

De conclusie luidt dat de huidige gebruiksvergunning past bij het beoogde gebruik.

Onderzoek naar de monumentale waardenstelling van het monument

In het verleden werd bijgehouden aan welk aspect van een pand de monumentale status werd ontleend. Enkele jaren geleden heeft de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed bepaald dat als er een aspect van een gebouw monumentaal is, het gehele pand als monumentaal

wordt beschouwd. Toch is niet alles even waardevol vanuit historisch perspectief en kan een bouwkundige ingreep op het ene aspect meer invloed hebben dan op een ander aspect. Een onderzoek naar de monumentale waardenstelling geeft daarin inzicht. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek zijn de plannen opgesteld en heeft de architect ingrepen in het pand gedaan waarbij de monumentale waarden zoveel mogelijk werden gerespecteerd. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft een positieve houding ingenomen ten aanzien van de voorgenomen ingrepen. In bijlage 6 is de Analyse met monumentale waardenstelling RP1 (in concept) opgenomen.

Onderzoek naar parkeren

Er heeft verkennend onderzoek plaats gevonden naar de situatie van auto- en fiets parkeren (zie bijlage 11: parkeerkundige onderbouwing, juni 2023). Op basis van deze verkenning wordt er geen probleem verwacht qua auto parkeren. De voorzieningen voor fiets parkeren dienen wel te worden uitgebreid. Hiervoor is in de plannen een extra fietsparkeervak met fietsnietjes aan de voorzijde van het pand voorzien. Daarnaast kan ook 's avonds door pashouders van de fietsenkelder gebruik worden gemaakt.

Onderzoek naar bouwkosten

De bouw- en investeringskosten van de plannen zijn doorgerekend en in de documenten (op hoofdlijnen) verwerkt. Gedetailleerde informatie is te vinden in de bijlagen 1, 3 en 5.

iv) Omgaan met monumentaal erfgoed

Het Rijk beschermt rijksmonumenten met algemene regels die het beschadigen, vernielen en verwaarlozen van rijksmonumenten verbieden. Deze bescherming van rijksmonumenten heeft tot doel om het cultureel erfgoed te behouden, zodat het voor toekomstige generaties bewaard blijft. In geval van Raadhuisplein 1 is het belang gelegen in de grote cultuurhistorische waarde. Wat het monument nog meer bijzonder maakt is dat naast het gebouw, grote delen van het interieur zijn bewaard en nog worden gebruikt.

Bij de uitwerking van de plannen werd de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) vanaf het begin af aan betrokken. Samen is bekeken hoe, met respect voor het monument en uitgaande van het plan om de grote binnentuin te overkappen, de monumentale waardenstelling zoveel mogelijk kan worden behouden of zelfs worden versterkt. Dit heeft geleid tot een aantal aandachtspunten in de planvorming waaronder het vergroten van de zichtbaarheid en de beleefbaarheid van het monument. Het positieve preadvies van de RCE is als bijlage bijgevoegd (zie bijlage 7: preadvies RCE). Voor meer informatie zie bijlage 1: context van de uitwerking van scenario 2.b.

v) Inpassing van raad, raadszaal en griffie

Voor de wijze waarop de inpassing heeft plaats gevonden en welke afwegingen hierbij zijn gemaakt, wordt verwezen naar het separaat bijgevoegde document (zie bijlage 1: context van de uitwerking van scenario 2.b). In deze brief wordt opgemerkt dat naast de inpassing van de raad, raadszaal en griffie ook aandacht is besteed aan andere aspecten zoals:

- De mogelijkheid om de raadszaal tijdens een pandemie te blijven gebruiken;
- Inpassen van ruimtes voor commissievergaderingen en beeldvormende sessies;
- Inpassen van fractiekamers en het dubbelgebruik van de ruimtes stimuleren;
- Inpassen van perswerkplekken inclusief het toevoegen van een perskamer;
- Aanpassen en toevoegen van nieuwe veiligheidsschillen.

Daarnaast zijn de gevolgen van de inpassingen bekeken en oplossingen voorgesteld om inbreuken op het bestaande programma goed te compenseren. Tot slot zijn in het dak van de nieuwe grote raadszaal ook stijlelementen van het Raadhuis aangebracht.

vi) Toekomstbestendige uitwerking

Met de uitwerking van scenario 2.b is er gekeken naar het huidige én toekomstige gebruik van Raadhuisplein 1. Het pand aan het Raadhuisplein is sinds de bouw circa elke 20 jaar verbouwd; de laatste keer in 2015. Om niet over enkele jaren opnieuw een verbouwing te hoeven doorvoeren, is gekeken of en zo ja welke aanpassingen nog meer nodig zijn voor een toekomstbestendige uitwerking van scenario 2.b. Wat is toekomst (hoe ver kijk je vooruit) en wat is bestendig (tegen wat)? Daarbij spelen de volgende aspecten een belangrijke rol:

- Groei van de gemeente Leidschendam-Voorburg
De groei van inwoners heeft een direct gevolg voor de grootte van de raad, griffie en het aantal benodigde ambtenaren. Uit berekeningen van de groei van het aantal inwoners (zie bijlage 4: gestelde raadsvragen met antwoorden) blijkt dat de grens van 80.000 inwoners wordt bereikt tussen 2025 en 2028. De toekomstige groei is afhankelijk van veel factoren. Wanneer wordt uitgaan van een gemiddelde van de berekende groeiopties zou de grens van 100.000 inwoners kunnen worden bereikt over 28 jaar. Dat is in het jaar 2051.
- Groei van de gemeenteraad
In het PvE is opgegeven dat rekening gehouden dient te worden met een groei van de gemeenteraad van 35 naar 39 zetels. De grens van 37 zetels (> 80.000 inwoners) zal al tussen 2025 en 2028 wordt bereikt. Gezien het feit dat 39 zetels pas aan de orde zijn bij een inwoneraantal van 100.001 inwoners en dit aantal pas in 2051 wordt bereikt, zou gesteld kunnen worden dat de eis van 39 zetels ruim is genomen. Het verschil tussen 39 of 37 zetels speelt overigens voor het ontwerp van de ruimte, de kosten en de voorgestelde vergaderopstelling geen rol van betekenis.
- Groei van de griffie
Als de gemeenteraad groeit, dan groeit mogelijk ook de omvang van de griffie. Momenteel bestaat de griffie uit 5 griffie medewerkers en één griffier. De Nederlandse Vereniging voor Raadsleden heeft een beslisboom opgesteld om de ideale omvang van de griffie vast te stellen. De uitkomst hiervan is mede afhankelijk van de taken van de griffie, het aantal commissies en meer. Indien deze leidraad wordt gevolgd, dan zou

de omvang van de griffie bij 37 raadsleden uit 9 medewerkers en een griffier moeten bestaan. Volgens de griffier dient rekening te worden gehouden met 6-8 werkplekken voor de griffie-medewerkers en een kamer voor de griffier. Deze uitwerking geeft voldoende flexibiliteit voor de griffie naar de toekomst (groei van de raad of van het ambitieniveau).

- Gemeentelijk huisvestingsconcept/kantoorconcept
Het gemeentelijk huisvestingsconcept is onder meer gebaseerd op de volgende pijlers: duurzame panden, variëteit aan werk- en vergaderplekken, ondersteunt hybride werken en zijn/blijven pandemie-proof (1,5 meter voor werken en vergaderen).
 - Flexfactor
Op KW2 en RP1 wordt een flexfactor van 0,54 toegepast (voor berekening zie bijlage 4: gestelde raadsragen met antwoorden). Dit is exclusief aanlandplekken t.b.v. informeel overleg. De landelijke gemiddelde flexfactor is 0,7. Hieruit blijkt dat onze gemeente ten opzichte van het landelijk gemiddelde dus relatief weinig werkplekken (93 werkplekken minder dan gemiddeld) aanbiedt aan haar werknemers.
 - Pandemie-proof werken en vergaderen
De keuze om vast te houden aan pandemie-proof werken wordt nader toegelicht in de bijlage (zie bijlage 4: gestelde raadsragen met antwoorden). Bij de OR is tevens advies aangevraagd inzake het behoud van pandemie-proof werken. Dit advies is als bijlage bijgevoegd (bijlage 8: advies OR). Er kan geconcludeerd worden dat de volledige capaciteit van de panden (pandemie-proof) wordt benut. Om te kunnen anticiperen op de groei van fte en daarmee op de behoefte aan extra werkplekken, kan worden besloten binnen afzienbare tijd meer m² te creëren. Om deze extra m² te creëren wordt in het uitgewerkte plan als optie aangegeven om de noordoostelijke dakkap te activeren.
- Groei van de ambtelijke organisatie
De omvang van de ambtelijke organisatie van een gemeente hangt samen met het aantal inwoners in die gemeente (zie bijlage 4: gestelde raadsragen met antwoorden).
 - Indien rekening wordt gehouden met een toekomstige grootte van de gemeente van minimaal 80.000 inwoners, dan dient rekening gehouden te worden met een bezetting van 37 zetels voor raadsleden. Bij de verkiezingen van 2026 zou deze grens van 80.000 inwoners al gepasseerd kunnen zijn. Uit de berekeningen (zie bijlage 4: gestelde raadsragen met antwoorden) kan worden geconcludeerd dat de gemeente op dat moment 10,4 werkplekken extra nodig heeft.

- Met > 100.000 inwoners is sprake van 39 zetels en zijn er 100 werkplekken extra nodig. Dit punt wordt op basis van de huidige gemiddelde groei pas bereikt over ca. 28 jaar, in 2051 (zie bijlage 4: gestelde raadsvragen met antwoorden).

Wat is toekomstbestendig? Het gemeentehuis is gemiddeld elke 20 jaar verbouwd, de laatste keer in 2015. Met deze kennis is het logisch om met de voorgestelde verbouwing meteen voldoende werkplekken te creëren voor de komende 10 jaar.

- Uit de berekeningen (zie bijlage 4: gestelde raadsvragen met antwoorden) kan worden geconcludeerd dat de gemeente over 10 jaar 35 werkplekken extra nodig heeft. Tevens is in bijlage 4 onderbouwd op welke manier deze 35 werkplekken kunnen worden gerealiseerd. Hiervoor is in het uitgewerkte plan als optie een uitbreiding van de werkplekcapaciteit opgenomen door middel van het activeren en benutten van de noordoostelijke dakkap op RP1.

Mogelijkheid benutting noordoostelijke dakkap

Door de noordoostelijke kap toegankelijk en bruikbaar te maken wordt op een relatief goedkope manier extra ruimte verkregen voor werk- en/of vergaderplekken. Voor nu wordt ervan uitgegaan dat deze ruimte wordt benut voor het creëren van werkplekken, maar bij latere uitwerking zou ervoor gekozen kunnen worden om op deze plek juist inspiratieruimtes/vergaderruimtes te maken in plaats van werkplekken, die dan elders in het pand kunnen worden gerealiseerd door het opheffen van één of enkele vergaderruimtes die nu verspreid in het pand aanwezig zijn.

De bouwkosten voor het bruikbaar maken van de noordoostelijke dakkap worden geraamd op € 289.835 en investeringskosten op € 565.000 (indien meegenomen met de verbouwing). Indien deze verbouwing (in het kader van een kostenbesparing) later/separaat wordt uitgevoerd dan zullen deze kosten beduidend veel hoger uitvallen als gevolg van extra onderzoekskosten, vergunningen, bouwplaats kosten, kraankosten, tijdelijke huisvesting, projectbegeleiding, inkoopkosten en meer.

vii) Resultaat

Inhoudelijk

Met dit voorstel wordt scenario 2.b verder uitgewerkt. De kosten van het schetsontwerp liggen weliswaar wat hoger dan in maart 2022 aangegeven, maar de huidige uitwerking omvat veel meer dan in eerste aanleg meegenomen. Zo ontstaan er meer mogelijkheden voor werken en vergaderen. Door beter en efficiënter gebruik van ruimtes wordt de gewenste ronde vergadervorm voor de gemeenteraad mogelijk en ontstaan er meer mogelijkheden voor commissievergaderingen en beeldvormende sessies. Deze nieuwe ruimtes krijgen een dubbelfunctie en kunnen overdag ook worden gebruikt voor bijvoorbeeld regiobijeenkomsten, jubilea, lintjesregen of ander gebruik. Tot slot wordt met het ontwerp eer gedaan aan het monument qua gebruik, zichtbaarheid en beleefbaarheid.

Het ontwerp voor het glazen dak is gebaseerd op stijlkenmerken van de architect van het oorspronkelijke monument. Het geheel heeft een evenwichtig en praktisch bruikbaar resultaat opgeleverd dat recht doet aan het PvE en de uitkomsten van de Customer Journey. Met de wensen/zorgen van huidige gebruikers van het raadhuis is rekening gehouden en het ontwerp is toekomstbestendig voor alle stakeholders.

Voorstel voor 3 opties

Naast het uitgewerkte plan worden tevens 3 opties aangeboden aan de raad.

Optie 1. Naast de grote raadszaal is er ook een kleine raadszaal te realiseren op de locatie van de huidige kleine binnentuin. Deze kleine raadszaal zou uitermate geschikt zijn voor commissievergaderingen en beeldvormende sessies. Het belangrijkste voordeel is dat alle drie de commissiezalen vrijwel naast elkaar worden gesitueerd waardoor de loopafstanden onderling klein zijn, de situaties bij plenaire sessies overzichtelijk en de regie voor de twee kleinere zalen vanaf één centraal punt te regelen is. Een ander voordeel is dat deze ruimte een dubbelfunctie kan krijgen door het gebruik overdag als vergaderruimte of werkplek voor ambtenaren. De OR geeft een positief advies en juicht dit dubbelgebruik toe (zie bijlage 8: advies OR). De oude raadszaal (thans trouwzaal) wordt in het uitgewerkte plan genoemd als een mogelijke locatie voor commissievergaderingen en beeldvormende sessies. Door de toevoeging van de kleine raadszaal op de kleine binnenplaats zou het gebruik van de kwetsbare oude raadszaal (thans trouwzaal) worden beperkt waardoor slijtage en schade aan de monumentale inrichting wordt voorkomen.

Door de kleine raadszaal te voorzien van een glazen dak blijft het gevoel van “buiten” / “binnentuin” behouden, evenals het zicht op/de beleving van het monument. Het dak kan bijvoorbeeld als vlak glazen dak worden uitgevoerd (type Lakenhal, zie afbeelding), maar ook in de stijl van het monument (vergelijkbaar met het dak van de grote raadszaal).

Optie 2. Tijdens de uitwerking is het idee ontstaan om een ronde tribune te realiseren, waardoor de sfeer van een politiek theater/arena ontstaat. Omdat deze variant duurder uitvalt en een grote impact heeft op het monument, is deze niet meegenomen in de uitwerking van scenario 2.b maar wordt deze als optie/ter besluitvorming door de raad aangeboden.

Optie 3. Met het activeren en toegankelijk maken van de noordoostelijke dakkap kan op een relatief goedkope manier ruimte worden verkregen voor extra werk- en/of vergaderplekken. Met het activeren van de noordoostelijke dakkap kunnen +16 extra werkplekken worden gecreëerd. In combinatie met de overige maatregelen wordt op deze wijze de behoefte aan extra werkplekken opvangen voor de komende 10 jaar.

Schetsontwerp:



Afbeelding: Impressie Grote Raadszaal met dak in stijl van het monument



Afbeelding: Impressie Grote Raadszaal, glazen dak in stijl van het monument, met doorkijk naar Kleine Raadszaal/Commissieruimte (optie 1)

Optie 1, kleine raadszaal/commissieruimte:



Afbeelding: Impressie Kleine Raadszaal/Commissieruimte (dak afgebeeld in stijl Lakenhal, kan ook in stijl van het monument)

Optie 2, ronde tribune:



Afbeelding: Impressie Grote Raadszaal met ronde tribune

Optie 3, activeren Noordoostkap:



Afbeelding: Referentiebeeld kap Oude Stationsgebouw, Delft

Toelichting op bouwkosten, investeringskosten en kapitaallasten

Bouwkosten

Onder bouwkosten wordt verstaan: alle kosten die nodig zijn om een bouwproject (door een aannemer) te laten voltooien.

Investeringskosten (ook wel stichtingskosten genoemd)

Investeringskosten zijn alle kosten die voor het bouwproject benodigd zijn en waarvoor door de opdrachtgever financiële dekking moet worden gezocht. Naast de bouwkosten zijn dat onder meer de volgende bijkomende kosten: kosten voor architect, constructeur, adviseurs bouwfysica, installatieadviseur, vergunningen, opstellen bestekteksten, aanbestedingen, bouwdirectie, projectbegeleiding opdrachtgever; aansluitkosten nutsvoorzieningen, heffingen (leges/precarie e.d.; in dit gemeentelijk project n.v.t.), CAR verzekering; onvoorziene kosten; financieringskosten. In de kostenopstelling voor dit project zijn alle vermelde bedragen exclusief BTW.

Kapitaallasten

De kapitaallasten bestaan uit de afschrijving op de investering en de rentekosten. Bij de berekening de kapitaallasten wordt uitgegaan van de maximale afschrijving van 25 jaar voor renovatie (conform de financiële verordening) en rente 1,2%.

Toelichting op bouwkostenraming

Op basis van beschikbare informatie kan in elke fase van het bouwproces een kostenraming worden opgesteld. In de beginfase, waarin nog beperkte informatie beschikbaar is, zijn er meer onzekerheden. Een geraamde kostenpost kan daarom bij latere realisatie afwijken van de oorspronkelijk geraamde kosten.

De bandbreedte wordt in hoofdzaak bepaald door de mate van aangeleverde informatie/omschrijving (inclusief wensen en eisen) en (ontwerp)tekenwerk en dergelijke. Met name in relatie tot de principe verschijningsvorm en uitstraling, maatvastheid tekenwerk, de mate van aangegeven materialisering interieur en exterieur, aangegeven principes van constructies, principes voor de technische installaties en uitgangspunten voor het terreinwerk. Hoe meer eenduidige informatie, aangegeven wensen en eisen, principes en maatvastheid van tekenwerk, en hoe concreter en korter het tijdspad van realisatie, hoe kleiner de bandbreedte van de kostenopstelling zal zijn.

De bandbreedte van onze kostenopstellingen verlopen (neerwaarts) door de projectfasen heen. Voor het project Huisvesting Raad & Griffie wordt uitgegaan van een afwijking van maximaal 50% in de ideefase (scenario's 1, 2 en 3), naar maximaal 25% in de huidige S.O. (schets ontwerp) fase tot maximaal 10% in de latere D.O (definitief ontwerp) fase. Deze variatie wordt in de prijstabellen (en in de tekst) benoemd/weergegeven.

Overzicht van investeringskosten en Kapitaallasten

De totale investeringskosten en kapitaallasten van de uitwerking van scenario 2b zijn in onderstaande tabel samengevat:

Scenario 2.b	Investering	Kapitaallasten
Kosten scenario 2.b	€ 5.836.940	€ 271.775
<u>Extra opties</u>		
Ronde tribune	€ 324.090	€ 15.082
Kleine raadzaal/binnentuin	€ 1.109.609	€ 51.638
Noordoostkap	€ 565.178	€ 26.302
Totaal opties	€ 1.998.877	€ 93.022

Uitgangspunten: Afschrijvingstermijn 25 jaar (conform financiële verordening), rente 1,2%

Bouw- en investeringskosten, schetsontwerp en opties

De kosten van het uitgewerkte plan lijken hoger dan de eerdere uitwerking uit 2022, maar gecorrigeerd voor inflatie en gerekend met een kleinere bandbreedte (25 i.p.v. 50% als gevolg van verder uitwerking) overstijgt de nieuwe raming de vorige nauwelijks. Bovendien worden meer functies gecreëerd waardoor het pand optimaal wordt benut en waarde wordt toegevoegd. Tevens is dit plan voor alle stakeholders toekomstbestendig. In de tabel hieronder zijn de bouw en investeringskosten weergegeven (voor nadere uitleg zie bijlage 1: context uitwerking van scenario 2.b, pagina 19-20) met de maximale bandbreedte.

SCENARIO	PRIJSPEIL MET MOGELIJKE AFWIJKING	BOUWKOSTENRAMING (in miljoen euro)	INVESTERINGSKOSTENRAMING (in miljoen euro)
Scenario 2.b - 2022	prijspeil 2022-03; 0 t/m 50%	1,9 - 2,9	3,7 - 5,6
	prijspeil 2023-10; 0 t/m 50%	2,3 - 3,5	4,4 - 6,6
Scenario 2.b - Uitwerking 2023	prijspeil 2023-10; 0 t/m 25%	3,0 - 3,7	5,8 - 7,3
2.b - Optie 1: Overkappen kleine binnentuin	prijspeil 2023-10; 0 t/m 25%	0,6 - 0,7	1,1 - 1,4
2.b - Optie 2: Ronde tribune	prijspeil 2023-10; 0 t/m 25%	0,2 - 0,2	0,3 - 0,4
2.b - Optie 3: Activeren NO-dakkap	prijspeil 2023-10; 0 t/m 25%	0,3 - 0,4	0,6 - 0,7

Tabel: Bouw- en investeringskosten

viii) Mogelijk vervolgproces

Indien de gemeenteraad besluit verder te gaan met deze uitwerking dan is hiervoor nodig:

- Een vervolgopdracht voor verdere uitwerking van Schetsontwerp (SO) tot Definitief Ontwerp (DO) met kostenraming;
- Een keuze vanuit de gemeenteraad ten aanzien van de 3 opties: (wel/geen kleine raadszaal, wel/geen ronde tribune, wel/niet activeren noordoostelijke dakkap);
- Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 500.000 voor de verdere uitwerking. Deze kosten maken geen deel uit van het gecalculeerde investeringskrediet (dat ziet alleen op bouw gerelateerde kosten na DO fase).

Bij opdracht van de gemeenteraad voor bovenstaande punten kan in een periode van circa 12 tot 18 maanden worden toegewerkt naar een definitief ontwerp met kostenraming.

B. Inhoudelijke uitwerking Huize Swaensteyn

Taxatierapport

In het kader van punt 2 van het raadsbesluit is opdracht gegeven om Huize Swaensteyn te taxeren om zo de mogelijke opbrengstwaarde hiervan in beeld te hebben. Dit rapport is als geheime bijlage bijgevoegd (zie bijlage 9: taxatierapport Herenstraat 72-76 GEHEIM).

Onderzoek opties Huize Swaensteyn

Zolang de raad geen besluit heeft genomen om Huize Swaensteyn definitief te verlaten, is het niet zinvol om mogelijke opties voor Huize Swaensteyn te onderzoeken. Zodra het besluit is genomen om Huize Swaensteyn te verlaten en er duidelijkheid is over de planning van de verbouwing van Raadhuisplein 1, kan een plan worden opgesteld om de opties voor Huize Swaensteyn verder te onderzoeken.

Huidige situatie met de raadzaal in Huize Swaensteyn

De huidige locatie Swaensteyn voldoet niet meer aan de eisen van nu. Uit eerste verkenning blijkt dat rekening moet worden gehouden met aanzienlijke kosten binnen enkele jaren. De huidige vergaderopstelling verre van ideaal en zowel de elektrische installatie, audiovisuele middelen en het meubilair zijn verouderd en aan vervanging toe. Naast de interne installaties en inrichting blijkt uit een rapport van Monumentenwacht uit februari 2023 dat het pand op korte termijn geheel gerenoveerd dient te worden. Uitstel van vertrek brengt dus op korte termijn

uitgaven met zich mee die enkel nog betrekking hebben op het in stand houden van het pand en de daarbij behorende noodzakelijke verduurzaming én noodzakelijke verbeteringen die doorgevoerd moeten worden om te kunnen blijven functioneren. Het probleem van beperkte ruimte zal echter blijven bestaan wanneer er geen grootschalige constructieve aanpassingen aan het pand uitgevoerd worden. Een groei van raadsleden op korte termijn naar 37 zetels is op een normale manier niet mogelijk.

WERKZAAMHEDEN LOCATIE HERENSTRAAT	BOUWKOSTENRAMING (in miljoen euro)	INVESTERINGSKOSTENRAMING (in miljoen euro)
Renovatie	0,50 - 0,63	0,98 - 1,22
Verduurzaming	1,00 - 1,25	1,95 - 2,44
Electra	0,08 - 0,10	0,16 - 0,20
AV-systeem	0,15 - 0,19	0,29 - 0,37
Meubilair raadzaal	0,075 - 0,10	0,15 - 0,18
Totaal	1,81 - 2,26	3,53 - 4,41

Tabel: indicatie kosten handhaven van huidige situatie met de raadzaal in Huize Swaensteyn.

Door het uitvoeren van bovenstaande renovatie, verduurzaming en verbetering zal de raadzaal gedurende langere periode niet gebruikt kunnen worden. Volgens het reeds uitgevoerde vooronderzoek uit 2022 zouden de kosten van tijdelijke huisvesting van de raadzaal op een andere locatie uitkomen op circa 1,4 miljoen euro.

Definitief gehuisvest blijven in Huize Swaensteyn in ondanks bovengenoemde renovatie, verduurzaming en vernieuwing niet mogelijk zonder de nodige uitbreiding van extra ruimte die nodig is om op een juiste wijze te kunnen functioneren en groeien. Deze optie werd eerder al onderzocht (scenario 1.a en 1.b) en door de raad niet gekozen. De voor scenario 1.a en 1.b geraamde kosten zouden dus nog bovenop de verkenning van de kosten voor de renovatie van huize Swaensteyn komen.

3. Afsluiting

Met de uitwerking van scenario 2.b en met het aanbieden alle bijbehorende stukken, alsmede met het aanbieden van het taxatierapport van Huize Swaensteyn geeft het college invulling aan raadsbesluit 2924.

Indien de raad het voorstel overneemt (en een keuze maakt met betrekking tot de voorgestelde 3 opties), dan dient het huidige schetsontwerp verder te worden uitgewerkt tot definitief ontwerp met kostenraming. Naast het verder uitwerken van (opmerkingen op) de plannen en het uitvoeren van diverse onderzoeken zal het ontwerp verder worden uitgewerkt aan de hand van adviezen van externe deskundigen (bouw fysica, constructief, akoestiek, brandveiligheid, licht/verlichting, installatietechniek en meer). Met het definitief ontwerp zal dan ook een kostendoorrekening worden gemaakt, waardoor er nog concreter zicht ontstaat op geraamde bouw- en investeringskosten van

het definitieve ontwerp. De doorlooptijd van dit traject wordt ingeschat op 1 tot 1,5 jaar; afhankelijk van de uitkomsten van in te zetten deskundigen, bijvoorbeeld qua dakconstructie, akoestiek, en klimaat en de effecten daarvan op de plannen. Om de plannen verder uit te werken is een voorbereidingskrediet van € 500.000 nodig. Deze maken geen onderdeel uit van de uiteindelijke investeringskosten.

Financieel gevolg

Wellicht ten overvloede wijst het college erop dat de investeringskosten en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten op dit moment niet in de meerjarenbegroting zijn opgenomen. Het is aan de raad om deze kosten te zijner tijd te (laten) verwerken, bij kadernota en vervolgens de meerjarenbegroting. De kapitaallasten hangen af van de diverse keuzes, en vallen tussen € 271.775 en € 364.797.

Tegenover de kapitaal- en exploitatielasten van dit geschetste voorstel kunnen de exploitatielasten worden gezet van het huidige Swaensteyn die mogelijk geheel of gedeeltelijk wegvallen. Deze exploitatielasten bedragen over de periode 2019-2022 gemiddeld € 215.715 per jaar.

Samengevat:

- Uitvoering geven aan scenario 2b kost weliswaar geld, maar niets doen kost meer (kosten scenario 1a of 1b, vermeerderd met de kosten voor benodigde renovatie);
- Het plan voorziet in een goede uitwerking van de inpassing van de raad en griffie met respect aan de huidige gebruikers en functies;
- Het plan bevat een concrete doorrekening van toekomstige behoeften en biedt hiervoor een concreet voorstel;
- In deze brief (en in de bijlagen) worden door raadsleden gestelde vragen beantwoord;
- Het college draagt met deze raadsbrief deze uitwerking van scenario 2b ter beoordeling over aan de raad;
- De raad is nu aan zet ten aanzien van een mogelijk/gewenst vervolg;
- Het college ziet de reactie van de raad met belangstelling tegemoet.

Burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Bijlagen behorende bij deze raadsbrief:

Bijlage	Bestandsnaam	Geheim
1.	Context uitwerking van scenario 2.b	Nee
2.	Variantenstudie scenario 2.b JHK (exclusief kosten)	Nee
3.	Variantenstudie scenario 2.b JHK kosten GEHEIM	Ja
4.	Gestelde raadsvragen met antwoorden	Nee
5.	Bijlage bij gestelde raadsvragen met antwoord + kosten GEHEIM	Ja
6.	Analyse met monumentale waardenstelling RP1 (conceptversie)	Nee
7.	Preadvies RCE (conceptversie)	Nee
8.	Advies OR	Nee
9.	Taxatierapport Herenstraat 72-76 GEHEIM	Ja
10.	Inspectierapport 2023 Herenstraat 72-76	Nee
11.	Inspectie 2023 Herenstraat 76	Nee
12.	Parkeerkundige onderbouwing Raadhuisplein 1	Nee
13.	Bijplaatsen extra werkplekken (november 2023)	Nee
14.	Samenvatting Customer Journey	Nee
15.	Samenvatting Referentiebezoeken	Nee