

Raadsvergadering Agendapunt nr. Corsanr. 25.082342	Portefeuillehouder(s) J. Finke – Stedelijke Ontwikkeling, Welzijn, Wijken en Volksgezondheid Beleidsthema Leefomgeving
--	---

Aan de Raad,

Onderwerp

Uitwerking amendement The Orchard

Inleiding

Bij het raadsbesluit over het vaststellen van de gemeentelijke cofinanciering voor de Specifieke uitkering Impulsaanpak Winkelcentra (hierna: Spuk-IW) voor The Orchard (27 juni 2023) heeft u een amendement aangenomen waarin twee aanvullende voorwaarden zijn opgenomen voor het toekennen van de cofinanciering; opnemen van een Social Return On Investment (hierna: SROI) en het bieden van ruimte voor maatschappelijke doeleinden in het project The Orchard. Over de voortgang van de uitvoering bent u in januari 2025 geïnformeerd (RIB 25 004) en is een raadsvoorstel toegezegd.

Met het voorliggende voorstel wordt invulling gegeven aan de toezegging.

Kerninformatie:

Voorwaarde 1: Implementeren SROI

In de Allonge op de Anterieure Overeenkomst (AOK) is de verplichting SROI opgenomen. Dit is in overleg tussen ontwikkelaar en aannemer enthousiast uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in samenwerking met De Bouwpraktijk. Op 15 september 2025 is het project van De Bouwpraktijk gestart. Hierbij worden mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in contact gebracht met diverse onderdelen van de bouwwereld. In een traject van 12 weken is onder leiding van een begeleider gekeken in welke tak van de bouw een leerling het best past. Begin december 2025 is het traject afgerond. Er zijn 15 personen gestart met het traject waarbij de personen zowel uit de gemeente Rijswijk als uit Delft afkomstig waren. Van de 15 personen hebben 12 deelnemers een VCA-certificaat gehaald. Voor 8 deelnemers heeft het traject geresulteerd in een arbeidscontract bij een van de deelnemende bedrijven. Voor 2 personen wordt nog gezocht naar een passende werkplek. Meer informatie kunt u vinden op www.debouwpraktijk.nl

Aan de door u gestelde voorwaarde SROI is naar onze mening op een adequate wijze invulling gegeven.

Voorwaarde 2: Ruimte voor maatschappelijke functie

Zoals in de raadsinformatiebrief is aangegeven is in de Allonge op de AOK opgenomen dat onderzocht wordt op welke wijze invulling kan worden gegeven aan de voorwaarde van uw raad om gedurende tien jaar na oplevering een door de gemeente te bepalen maatschappelijke ruimte wordt gecreëerd van tenminste 300 m BVO waar alle Rijswijkers profijt van kunnen hebben. De afgelopen periode is uitgebreid onderzocht wat de mogelijkheden zijn. Hierbij is geconcludeerd dat deze voorwaarde uit uw amendement uitvoerbaar is maar financieel niet verantwoord. Deze conclusie zal hieronder worden toegelicht uitgaande van:

1. Maatschappelijke partijen;
2. Financiële aspecten;
3. Juridische aspecten;
4. Randvoorwaarden SPUK IW.

Ad 1 Maatschappelijke partijen

Bij het amendement heeft uw raad kaders meegegeven bij de maatschappelijke functie. Deze zijn:

- Geen verdringing van commerciële (zoals horeca) of semi-commerciële activiteiten (zoals een huisartsenpost);
- Het moet nut hebben voor in beginsel alle Rijswijkers, dus zich niet richten op specifieke groepen;

- De functie moet goed toegankelijk zijn gedurende een belangrijk deel van de week, de functie daarbij in acht genomen.

Op basis van deze kaders is het aantal mogelijk geschikte partijen beperkt. Gesprekken zijn gevoerd met de grote potentiële gebruikers voor de ruimte; Welzijn Rijswijk, Florence, Vidomes en Rijswijk Wonen. De partijen waren unaniem van mening dat:

- Bogaard stadscentrum niet tot het focusgebied hoort van de organisatie;
- De ruimte te groot is voor één enkele organisatie;
- De huurperiode te lang is in relatie tot de financiering (subsidie) van de betreffende organisatie;
- Commerciële huur te hoog is voor de huurder, eventuele bijdrage gemeente vereist;
- Geen budget beschikbaar is voor exploitatie van een ruimte.

Daarnaast is vanuit Rijswijk Wonen aangegeven dat zij geen bezit in het directe gebied hebben en vanuit die situatie geen rol zien voor de exploitatie van een gemeenschappelijke ruimte in Bogaard stadscentrum.

Vanuit Welzijn Rijswijk is aangegeven dat zij andere gebieden zien die meer aandacht vragen van de organisatie in menskracht en financiën en de focus meer op die gebieden leggen.

Vanuit Florence is aangegeven eventueel deel te willen nemen met een steunpunt voor wijkverpleging maar dan alleen met een kleine ruimte en als onderdeel van een gezamenlijk gebruik door meerdere organisaties.

Door Vidomes is aangegeven dat zij betrokken zijn bij een andere herontwikkeling in Bogaard stadscentrum en mogelijk in die herontwikkeling een ruimte willen onderzoeken mits de businesscase daarvoor sluitend is.

Ad 2: Financiële aspecten

Het opzetten van een gemeenschappelijke ruimte vergt een substantiële investering van betrokken partijen. De kosten kunnen worden onderverdeeld in twee delen:

Ten eerste de *eenmalige inrichtingskosten*. Om het pand te kunnen gebruiken zal het moeten worden ingericht (vloeren/wandbekleding/pantry/toilet). Om hier een inschatting van te kunnen maken is hierover met een makelaar contact opgenomen. De investeringskosten voor een sobere inrichting bedragen circa € 1.500 tot € 2.000 per m2. Uitgaande van 300 m2 b.v.o. betreft dit dan minimaal € 450.000. Daarnaast gaat het om de *structurele jaarlijkse kosten* (gedurende 10 jaar) zoals de huur van het pand en de exploitatie.

Met de ontwikkelaar zijn oriënterende gesprekken gevoerd over de huur van een ruimte in The Orchard. Er zijn geen onderhandelingen over de hoogte van de huur gevoerd omdat vanuit de gebruikerszijde geen belangstelling was om de ruimte te exploiteren. Omdat er geen belangstelling is en het gat tussen een marktconforme huur voor de ruimte en de maatschappelijke huur erg groot is, zijn de onderhandelingen niet doorgezet. De ontwikkelaar heeft aangegeven in principe uit te gaan van een marktconforme huur op basis van zijn businesscase. Hij heeft aangegeven over een huurprijs bij een concrete potentiële huurder te willen spreken waarbij wel de kanttekening is gemaakt dat de opbrengsten onderdeel uitmaken van de businesscase zoals de ontwikkelaar deze heeft opgesteld als onderbouwing van de rijkssubsidieaanvraag. Dit omdat met deze inkomsten het verlies op de ontwikkeling mede moet worden afgedekt. Dit wordt bij de randvoorwaarde SPUK-IW toegelicht. De marktconforme huur voor deze locatie (The Orchard) bedraagt tussen de €300-450/m2/jaar (exclusief BTW). Sociaal maatschappelijke instanties verlenen diensten zonder hierover BTW te berekenen. Dit heeft als consequentie dat de BTW over de huur niet kan worden verrekend met de Belastingdienst en derhalve als extra kostenpost voor de huurder moet worden beschouwd. Voor een ruimte van 300 m2 bedraagt de jaarlijkse marktconforme huur tussen de € 90.000 en €135.000.

Niet commerciële organisaties kunnen de commerciële huur niet opbrengen. Zij zijn bereid en in staat een huur te betalen van circa € 150-175/m2/jaar wat neerkomt op een budget van €45.000 tot €52.500. Tussen de huurprijs en de dekking van deze kosten zit dus een verschil van minimaal €37.500 en maximaal €90.000 per jaar.

Ook moet de locatie draaiende worden gehouden (exploitatiekosten) met openingstijden gedurende 5 dagen/week. Dit houdt in dat personele bezetting moet worden georganiseerd door de hurende partijen. Daarnaast moet rekening gehouden worden met servicekosten vanuit de verhuurde (warmte/elektra/telecom/water). De personeelskosten kosten hiervan worden geraamd op circa €150.000/jaar. Voor de servicekosten moet rekening worden gehouden met een bedrag van €15.000/jaar (€50/m2/jaar)

Resume financiële aspecten.

De inrichting van een ruimte voor maatschappelijke doeleinden vraagt een eenmalige investering van minimaal €450.000. De jaarlijkse lasten (huur en exploitatie) bedragen ongeveer €277.500.

Voor de looptijd van 10 jaar moet een financiële exploitatielast van €2.775.000 in de begroting worden opgenomen en een eenmalige investering van €450.000 worden gedaan.

De ontwikkelaar en de gesproken partijen hebben aangegeven dat zij geen ruimte hebben binnen hun begrotingen om een dergelijke investering te kunnen opvangen, zie ad4: Randvoorwaarden Spuk-IW. De partijen gaan ervanuit dat als de wens van de gemeente is dat zij een rol gaan nemen, de gemeente hiervoor een vergoeding ter beschikking stelt.

Ad 3 Juridische aspecten

In de tussen de gemeente en de ontwikkelaar afgesloten Anterieure Overeenkomst zijn geen afspraken vastgelegd omtrent het realiseren van een ruimte voor maatschappelijke doeleinden. In 2023 heeft de ontwikkelaar aangegeven geen haalbare businesscase te hebben en niet te kunnen starten met het project. Naar aanleiding hiervan hebben partijen gezocht naar mogelijkheden om het project haalbaar te maken en daarmee de transformatie van het gebied in gang te zetten. De Specifieke Uitkering Impulsaanpak Winkelgebieden (Spuk-IW) bood de mogelijkheid om met rijksmiddelen projecten op gang te brengen. Hieraan waren wel strikte randvoorwaarden gekoppeld. De businesscase die is ingediend als onderbouwing voor de subsidieaanvraag is getoetst door Deloitte namens de gemeente en separaat door het Ministerie van Economische Zaken. De ontwikkelaar heeft in de businesscase forse ingrepen gedaan om het tekort te verkleinen. Zo zijn o.a. de risico-opslagen en managementvergoedingen die normaal worden gehanteerd geschrapt en zijn de opbrengsten gemaximaliseerd. Na verwerking van de genoemde ingrepen resteerde nog een negatieve businesscase waarvoor subsidie is aangevraagd en verkregen. In de vergadering van 14 juni 2023 bent u hier via een raadsinformatiesessie, voorafgaand aan de besluitvorming, over geïnformeerd.

Ad 4 Randvoorwaarden Spuk-IW

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage vanuit de Spuk-IW moet de ontwikkelaar eerst zelf maatregelen hebben genomen om het tekort in de businesscase te verminderen. Door de ontwikkelaar van The Orchard zijn diverse maatregelen getroffen om dit tekort te verminderen waaronder het verlagen van de bouwkosten door nadere afspraken met de aannemer en door zelf het financieringsrisico van het project op zich te nemen om de verkoopprijs van de complexen aan beleggers te optimaliseren. De uiteindelijke businesscase is in opdracht van de gemeente extern getoetst door Deloitte waarover de raad is geïnformeerd. De aangepaste negatieve businesscase is bij het Ministerie van Economische zaken ingediend als onderbouwing van de subsidieaanvraag. Voor toekenning van de Spuk-IW bijdrage is van belang dat een begroot tekort is aangetoond en dat de aanvragende gemeente een bijdrage van 50% van het gevraagde bedrag zelf inlegt (cofinanciering):

- Het tekort in de businesscase bedraagt voorcalculatorisch €4,4 miljoen;
- De gevraagde bijdrage vanuit de Spuk-IW bedraagt €3,7 miljoen, waarvan 50% cofinanciering door de gemeente als voorwaarde gesteld is.
- Het resterende tekort is voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

Na afronding van het project dient de ontwikkelaar een gedetailleerde financiële verantwoording af te leggen voorzien van een accountantsverklaring. Indien blijkt dat het tekort in de businesscase kleiner is dan bij de verstrekking van de subsidie is bepaald zal het lagere tekort worden verrekend met de vaststelling van de subsidie. Als blijkt dat geen tekort in de businesscase aanwezig is zal de gemeentelijke cofinanciering niet worden uitgekeerd evenals de bijdrage van het Ministerie van EZ.

Zoals onder Ad 2 van dit voorstel is beschreven brengen huur en exploitatie van een dergelijke voorziening hoge kosten met zich mee.

Voorstel ontwikkelaar

De ontwikkelaar heeft voorgesteld om in de gemeenschappelijke ruimte voor bewoners van The Orchard I activiteiten te organiseren die zowel voor bewoners van het complex als voor omwonenden en buurtbewoners openstaat. Hiermee wordt de interactie tussen bewoners en omwonenden versterkt en gebouwd aan bevordering van de sociale cohesie. De ontwikkelaar/belegger zal de bijeenkomsten verzorgen. Voor de invulling van de bijeenkomsten kunnen de gemeente en omwonenden input aanleveren. Na 1 jaar wordt geëvalueerd of er voldoende belangstelling is en onder welke condities de openstelling kan worden voortgezet.

Conclusie

De ontwikkelaar kan het verhuren van 300 m2 BVO tegen een veel lagere dan marktconforme huur zich niet permitteren omdat het project onrendabeler wordt. De maatschappelijke organisaties hebben geen interesse en kunnen zich de exploitatie niet veroorloven.

Het vestigen van een ruimte voor maatschappelijke doeleinden is onder condities zoals verwoord in het amendement niet uitvoerbaar, zonder forse financiële impuls van de gemeente. Hiervoor is nu geen dekking in de gemeentelijke begroting. Het college acht het uitvoeren van het amendement zoals het is aangenomen vanuit financieel oogpunt niet verantwoord.

Voorstel

Het college concludeert dat het eerste deel van het amendement is geslaagd en het tweede deel van het amendement financieel niet verantwoord is en komt daarom met het volgende voorstel:

- Het college stelt voor om het aanbod van de ontwikkelaar voor het medegebruik van de ontmoetingsruimte in The Orchard 1 te omarmen en hiermee het amendement als afgedaan te beschouwen.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

Bijlage: Amendement op raadsvoorstel Voorkomen stagnatie bouw Orchard, raadsvoorstel
23.045046

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 1 oktober 2026
Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d 30 juni 2026, nr.

BESLUIT:

- Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de door het college verrichte inspanningen te concluderen dat de eerste voorwaarde met betrekking tot SROI is uitgevoerd en de tweede voorwaarde niet uitvoerbaar is gebleken;
- Het voorstel van de ontwikkelaar voor medegebruik van de ontmoetingsruimte in The Orchard 1 te omarmen;
- Het amendement op raadsvoorstel Voorkomen stagnatie bouw Orchard, raadsvoorstel 23.045046 als afgedaan te verklaren.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn vergadering van 1 oktober 2026

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin