

uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk 17.109963
inlichtingen bij F.A.P.A. Gosens
doorkiesnummer (070) 326 15 81

de Raad

Maatschappelijke Ontwikkelingen

Huis van de Stad

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft resultaten review financiële uitgangspunten
voorlopig ontwerp Huis van de Stad

datum 14 november 2017
bijlage(n)

1. Inleiding

Met onze brief van 20 juni 2017 (IB 17 051, verzonden 23 juni 2017), hebben wij u geïnformeerd over de door ons voorgestane aanpak van de review op de financiële uitgangspunten van het voorlopig ontwerp voor de gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad. Deze review hebben wij u toegezegd naar aanleiding van een motie van de fractie van de PvdA tijdens de raadsvergadering van 9 mei jl. Uw raad besprak toen het voorstel 'resultaten onderzoek en ontwerp gefaseerde uitvoering Huis van de Stad'.

Wij bieden u hierbij de resultaten van de review aan. Zoals wij u reeds op 20 juni jl. meldde, hebben wij bij de review twee partijen betrokken. Accountant Baker Tilly Berk heeft zich gericht op de procesmatige kant en op de juistheid van de vertaling van de financiële gevolgen. Basalt bouwadvies bv heeft een review gemaakt op de bouw-, stichtings- en exploitatiekosten.

Omdat de review met name een beoordeling inhoudt van documenten waarvan u de door ons opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25, lid 2 Gemeentewet jo. artikel 10, lid 2b Wob heeft bekrachtigd, hebben wij op de rapportages van de review overeenkomstig geheimhouding opgelegd.

De desbetreffende documenten liggen voor u vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

2. Kern informatie

De review richt zich dus op de onderliggende aannames, uitgangspunten en inschatting van risico's van het voorlopig ontwerp van het Huis van de Stad in het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4, meer specifiek het door ons zo genoemde scenario A(2). De door ons overgenomen motie van de fractie van de PvdA indachtig, is het vooral van belang de resultaten van de review mee te nemen bij het opstellen van het definitief ontwerp met behorende kostenramingen.

In algemene zin stellen we vanuit de review vast dat onze uitgangspunten en berekeningen compleet en valide zijn geweest. De reviewende partijen hebben echter ook kritische kanttekeningen geplaatst waaruit wij lering hebben getrokken en hebben meegenomen bij het uitwerken van het voorlopig ontwerp tot definitief ontwerp. De grote verschillen kennen hun oorsprong in de veranderde marktsituatie en in de risico-inschatting van het VO op weg naar het DO. Wij vatten deze in het kort hieronder samen. Voor de cijfers en de getallen verwijzen wij u naar de vertrouwelijk ter inzage gelegde documenten.

Bouw- en stichtingskosten: effecten van de huidige marktsituatie

De review op de bouw- en stichtingskosten heeft ons bevestigd dat er in de afgelopen maanden sinds het opstellen van de ramingen die wij u 9 mei jl. voorlegden, sterk opwaartse bewegingen gaande zijn in de prijzen op de bouwmarkt. Onze raming van de bouw- en stichtingskosten kent een peildatum van december 2016, Basalt bouwadvies bv hanteert een peildatum van september 2017. Basalt heeft ons desgevraagd aangegeven dat de helft van het door hen berekende verschil komt door deze veranderde situatie op de bouwmarkt.

Wij hebben daarom bij onze uitwerking van het voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp enkele eenheidsprijzen opwaarts bijgesteld. Als gevolg van deze marktwerking hebben wij ook het stijgingspercentage van de bouwkosten met 2%punt extra verhoogd. Dit percentage is lager dan de generieke verhoging die Basalt heeft gehanteerd omdat Basalt ons inziens onvoldoende rekening houdt met de gefaseerde uitvoering.

Overigens is de situatie op de markt momenteel dusdanig onvoorspelbaar dat elke te verwachten prijsstijging aan discussie onderhevig is. Wij anticiperen daarop door bijvoorbeeld te opteren voor een specifieke aanbestedingsvorm met een algemeen voorbehoud voor gunning.

Risico-inschatting VO en nadere uitwerking in het DO

Het andere deel van het verschil tussen onze ramingen en die van Basalt komt voort uit een andere risico-inschatting van de opgave ten tijde van het stadium van voorlopig ontwerp. Een aantal van deze risico's hebben wij direct bij de uitwerking naar het definitief ontwerp kunnen verwerken.

- nadere planuitwerking

Er bestaat een verschil in methodiek van verwerking van de extra post voor nadere planuitwerking zoals Basalt die opvoert. Wij hanteren daarvoor marges in de directe bouwkosten en in de post onvoorzien. Los daarvan heeft het opstellen van het definitief ontwerp ons geleerd dat er ten opzichte van de inschatting ten tijde van het VO, geen extra risico-marges voor nadere planuitwerking ingebouwd behoeven te worden. Het DO is inmiddels dermate gedetailleerd onderzocht en uitgewerkt dat wij dit niet nodig achten.

- bouwplaatskosten

Eenzelfde afweging hebben wij gemaakt ten aanzien van de hoogte van de zogenaamde bouwplaatskosten. Waar Basalt rekent met een algeheel opslagpercentage op de directe bouwkosten, hadden en hebben wij exact in beeld gebracht welke onderdelen die bouwplaatskosten bepalen.

- gefaseerde uitvoering

Bij onze nadere uitwerking van het VO naar DO hebben wij ook beter zicht gekregen op het kosteneffect van de gefaseerde uitvoering. Doordat wij tijdens fase 1 het casco, de gevels en het dak volledig gaan aanpakken, is er tijdens fase 2 geen sprake meer van grove bouwkundige ingrepen. Fase 2 beperkt zich voornamelijk tot de binneninrichting. Het kosteneffect is daardoor beperkt en behoeft ons inziens geen extra risico-opslag zoals Basalt ons adviseert.

- post onvoorzien

Ter verificatie van de algemene post onvoorzien hebben wij bij het opstellen van het DO diverse risicovolle punten nader onderzocht. Zo hebben wij nogmaals een aantal proefsanerings van het asbest rondom de bestaande kozijnen laten uitvoeren en zijn de gevels rondom het gebouw aan een nadere inspectie onderworpen. Reeds eerder hadden wij de vloeren binnen het gebouw en het aanwezige natuursteen geïnspecteerd. De raming van de kosten van de aanpak van deze elementen hadden wij eerder reeds door bedragen uit de markt geverifieerd. Dit alles heeft ons ertoe gebracht de algemene post onvoorzien niet op te hogen met het percentage zoals Basalt die ons adviseert.

- indirecte kosten

Ophoging van de directe bouwkosten leidt automatisch tot ophoging van de indirecte kosten zoals honoraria omdat zij een percentagegewijze afleiding zijn van die (directe) bouwkosten. Ook dit verklaart de verschillen tussen onze ramingen en de berekening van Basalt bouwadvies bv.

Aan het eindadvies dat Basalt ons gaf – het voorlopig ontwerp nader uitwerken en dit vervolgens toetsen op bouw- en investeringskosten – hebben wij dus inmiddels gehoor gegeven. Deze adviezen zijn ons behulpzaam geweest bij het risico- en kostenbeheersingsproces dat wij continu bij de ontwerp-opgave van het Huis van de Stad doorlopen.

Proces en vertaling financiële gevolgen

Accountant Baker Tilly Berk heeft feitelijke bevindingen gerapporteerd over de financiële aannames en uitgangspunten. Men heeft in hun onderzoek geconstateerd dat de gemeente de berekeningen

gebaseerd heeft op verifieerbare gegevens uit de financiële administratie, berekeningen van externe partijen en rekening gehouden met kosteninflatie en prijsstijgingen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de door ons gehanteerde financieringsrente van 2%.

Op een aantal punten behoeft de rapportage van de accountant een nadere toelichting.

- afschrijving boekwaarde

Baker Tilly Berk constateert terecht dat wij bij onze vergelijking met de meerjarenbegroting bij scenario A2 de huidige boekwaarde van het pand Generaal Spoorlaan 2-4 niet juist hebben verwerkt. Dit levert in de eerste jaren een lagere onttrekking uit de Algemene Reserve op, in de jaren vanaf 2023 is het (negatief) effect op de begroting daardoor ook iets minder groot. We spreken hier dus van een voordeel ten opzichte van de berekeningen behorende bij ons voorstel dat u op 9 mei 2017 behandelde.

- huurverlaging Hoogvoorde

Voorts constateert de accountant met betrekking tot diezelfde vergelijking met de meerjarenbegroting dat er vanaf 2023 niet gerekend is met een lagere huur in Hoogvoorde. In de vergelijking hebben wij gekeken naar het effect op de huidige meerjarenbegroting. Daarbij is geen sprake van een huurverlaging na 2022. Een huurverlaging kan eerst meegenomen worden indien er ter zake een huurovereenkomst ligt. Volgen we echter de lijn van de accountant in deze, dan zal bij scenario B in de vergelijking met de meerjarenbegroting het daar berekende voordeel wegvallen. Dit zal dus negatiever zijn voor scenario B.

Voor de volledigheid, in de doorrekeningen van scenario B zelf hebben wij de door de verhuurder van Hoogvoorde aangeboden huurverlaging wel meegenomen.

De rapportage van de accountant heeft ons geleerd dat wij op onderdelen van de financiële aannames en uitgangspunten risico's nader dienen uit te werken c.q. dienen op te nemen. Dit ligt echter gezien het stadium van de ontwikkeling waarop beoordeeld is, het voorlopig ontwerp, voor de hand. In het definitief ontwerp worden deze punten dus meegenomen.

- post schoon opleveren Hoogvoorde

Bij onze nadere uitwerking van het voorlopig ontwerp naar het definitief ontwerp hebben wij nu een post opgenomen voor het schoon moeten opleveren van de gehuurde ruimten in Hoogvoorde. De door ons verkregen juridische adviezen waren niet eenduidig op dit punt. Vandaar dat wij nu hiervoor een bedrag als risico hebben opgenomen.

- niet-verrekenbare BTW

Daarnaast hebben wij bij het opstellen van het definitief ontwerp de in eerdere stadia genoemde niet-verrekenbare BTW gekwantificeerd.

Korte beschouwing in relatie tot scenario B

Vele van de adviezen - met name voor wat betreft de gewijzigde marktsituatie qua prijsvorming - die de reviewende partijen ons hebben gegeven met betrekking tot de aannames, uitgangspunten en risico's ten aanzien van scenario A(2) gelden dus ook voor de ramingen in scenario B (handhaven huisvesting Hoogvoorde i.c.m. onder andere nieuwbouw Trias). De financiële effecten zijn gelijkwaardig te noemen. Het verschil in de eerder berekende netto contante waarde wordt daarmee niet overbrugd, scenario A(2) blijft financieel nog steeds gunstiger dan scenario B. In ons raadsvoorstel met betrekking tot het investeringsbudget zult u dit ook op het niveau van het definitief ontwerp terugzien.

3. Vragen van uw Raad in relatie tot de aanpak van de review

In onze brief van 20 juni jl. hebben wij u gevraagd uw op –en aanmerkingen op de voorgestane onderzoeksvragen kenbaar te maken. Wij gaven u ook ruimte voor aanvullende vragen. De fracties van de PvdA en OR hebben gereageerd op ons verzoek.

Vele van deze vragen vielen volgens ons buiten de scope van de review, desalniettemin willen wij ze langs deze weg graag beantwoorden. We nemen ze puntsgewijs met u door.

Fractie PvdA:

- In variant B wordt ter vergelijking (onder andere) gerekend met de lasten voor nieuwbouw van Trias. Zouden voor een reële vergelijking dan niet ook de (geschatte) opbrengsten van de vrijkomende en her te ontwikkelen locatie aan de Cor Ruijsstraat (woningbouw) daarin meegenomen moeten worden?

Antwoord: In ons voorstel zoals dat op 9 mei 2017 aan de orde was, hebben wij in paragraaf 7 gemeld dat de éénmalige opbrengsten als gevolg van herbestemming i.c. verkoop van de vrijkomende locaties c.q. gebouwen in beeld gebracht zijn. Voor het Trias is daarbij uitgegaan van de huidige locatie. De opbrengsten zouden derhalve toegerekend kunnen

worden aan scenario A.

Wij hebben echter de opbrengsten separaat vermeld omdat de keuzes die hieraan ten grondslag liggen (en de besteding ervan) een separate bevoegdheid van uw raad is die los gezien kan worden van de ontwikkeling van het Huis van de Stad.

- In een antwoord hebben B&W aangegeven de renovatie zo ingrijpend te achten dat het verantwoord is de afschrijvingstermijn die voor nieuwbouw geldt te hanteren (dit in relatie tot de Financiële verordening). Wordt deze aanneme door de onderzoekers reëel geacht?

Antwoord: wij hebben deze keuze voorgelegd aan de reviewende partijen. Zij hebben daarover geen aanmerkingen gemaakt.

- In de huidige plannen gaat niet al het gemeentelijk personeel over, met name niet het personeel gehuisvest in de Steenplaetsstraat (Rijswijks Werk Centrum en "buitendienst"). In algemene zin is het wenselijk dat de hele organisatie op 1 locatie is gehuisvest. Is dat ook in een later stadium nog mogelijk (er is vooralsnog 4100 m² casco te verhuren ruimte over volgens de huidige plannen)? Welke consequenties en risico's zijn verbonden aan het niet in dit traject meewegen van deze beslissing?

Antwoord: De 4100 m² waar u op duidt gaan volgens onze plannen gebruikt worden door de bibliotheek, Trias, Welzijn Rijswijk en het Sociaal Domein. Uitgaande van (de omvang van) de huidige gemeentelijke organisatie is er vooralsnog geen ruimte voor het Rijswijks Werk Centrum en/of de "buitendienst". Zij blijven dus gehuisvest op hun huidige plek.

Fractie OR:

- a. Is er, naar aanleiding van de nieuwe aanbieding van de verhuurder van Hoogvoorde op een serieuze wijze onderhandeld om uiteindelijk het meest scherpe prijzen het scenario A te kunnen doorrekenen?

*Antwoord: Zoals wij tijdens de behandeling van het raadsvoorstel op 9 mei jl. reeds hebben gememoreerd, heeft een onderhandelingstraject over een nieuwe huurprijs voor Hoogvoorde juridische implicaties die niet zonder financiële gevolgen zal blijven. Wij hebben echter het doel van het verkennende gesprek met de verhuurder van 29 september 2016 zeer duidelijk gemaakt. Dit heeft dus niet geleid tot een ander voorstel dan hetgeen opgenomen is in onze berekeningen. Wij verwijzen u in deze ook naar onze brief van 4 mei 2017 (kenmerk 17.047929/IB 17 035) waarin wij verslag hebben gedaan van onze bespreking op 3 mei 2017 met de verhuurder van Hoogvoorde.
(De aanbieding van de verhuurder maakt overigens onderdeel uit van scenario B).*

- b. Is er bij het doorrekenen van scenario A rekening gehouden met een voortijdig of in een latere fase afhaken van één van de organisaties die aangemerkt kunnen worden als kostendragers voor het concept voorstel Huis van de Stad?

Antwoord: het besluit van de gemeenteraad van 24 mei 2016 volgend, is de gemeentelijke organisatie primair de kostendrager van het Huis van de Stad. Derhalve dat in scenario A geen opbrengsten (uit bijvoorbeeld huur) van de maatschappelijke organisaties zijn opgenomen. Wij hebben dit voorts ook niet gedaan vanwege de subsidierelatie die wij met deze organisaties hebben, waarin een verband aan de orde is met hun huisvestings(huur)lasten.

- c. Wat zijn de consequenties als een van de kostendragende organisaties niet meer aan haar financiële verplichtingen kan voldoen?

Antwoord: wij gaan er vanuit dat u hier één van de maatschappelijke organisaties bedoelt. Indien dit aan de orde zou zijn, zal er voor de ruimten die zij gebruiken een andere bestemming c.q. gebruiker moeten worden gevonden. Voor de financiële consequenties verwijzen wij u naar het antwoord op de vorige vraag.

- d. Zijn alle risico's voldoende in kaart gebracht en is er in voldoende mate rekening gehouden met eventuele financiële consequenties. bijvoorbeeld de aanwezigheid van asbest problematiek van de buitengevels en gevelementen?

Antwoord: gelet op de reikwijdte van een voorlopig ontwerp hebben wij de risico's volgens ons in voldoende mate in kaart gebracht en afgedekt. Bij iedere volgende fase wordt de risicoanalyse verder uitgediept. Zo hebben wij ter voorbereiding van het investeringsbudget nogmaals een proefsanering van het asbest ter plaatse van de buitenkozijnen laten uitvoeren en zijn de gevels rondom aan een meer uitgebreide inspectie onderworpen.

4. Gevolgen en vervolgtraject

Op 9 mei 2017 heeft u ingestemd met de voorbereiding van het investeringsbudget voor de gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad in het gebouw aan de Generaal Spoorlaan 2-4, inclusief het maken van een definitief ontwerp. De uitkomsten van de review zijn nuttig gebleken en hebben wij direct verwerkt. Daarnaast zijn de resultaten dus verder meegenomen in de risicobeheersing voor het project. Zoals hierboven uiteengezet behoeften wij echter niet alle adviezen van de reviewende partijen één-op-één over te nemen.

De resultaten van de uitwerking van VO naar DO zult u terug zien in het voorstel over het investeringsbudget die wij u gelijktijdig met deze brief aanbieden. Daarin is – in één der bijlagen – ook een meer gedetailleerde beschouwing opgenomen hoe wij de resultaten van de review hebben verwerkt in de herijkte business case van de gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad. Deze bijlage ligt als onderdeel van deze brief – tezamen met de rapportages van Basalt bouwadvies bv en Baker Tilly Berk — bij de griffie vertrouwelijk voor u ter inzage.

In vervolg op een (positief) besluit over het investeringsbudget liggen er voor uw raad concreet nog de volgende beslispunten c.q. -momenten:

- de begrotingswijziging die gevoegd zal worden bij de 1^e halfjaarrapportage 2018 waarin de consequenties van de gevraagde investeringsbudgetten verwerkt zijn;
- het zogenaamde technisch ontwerp van het Huis van de Stad;
- de gunning van de werkzaamheden voor de 1^e fase van het Huis van de Stad indien de resultaten van de aanbesteding hoger zijn dan de geaccordeerde ramingen. Van de resultaten van de aanbesteding zult u sowieso voorafgaande aan de gunning in kennis gesteld worden.

Deze beslispunten zijn aan de orde in juli 2018, respectievelijk november 2018 en april-mei 2019.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. M. Middendorp MPC

drs. M.J. Bezuijen