

1. Proces achteraf

Kan het college ons stap voor stap meenemen in het proces dat sinds het amendement is doorlopen? Wanneer is met de ontwikkelaar gesproken, wanneer zijn maatschappelijke partijen benaderd, welke opties zijn onderzocht en op welk moment is geconcludeerd dat de oorspronkelijke invulling niet haalbaar was?

De beschikking van de SPUK-IW subsidie is op 22 maart 2023 door de gemeente ontvangen op basis van de door de gemeente ingediende businesscase voor het project. Na het raadsbesluit op 27 juni 2023 is ambtelijke met medewerkers van het Ministerie van EZK verkend of het Ministerie kon instemmen met een wijziging op de afgegeven beschikking voor het project. In februari 2024 is het formele wijzigingsverzoek ingediend en op 15 maart 2024 is een positief besluit ontvangen. In de oorspronkelijke uitwerking van de subsidieaanvraag was het uitgangspunt dat de gemeente haar bijdrage zou doen door het aankopen van de inpandige garage en deze zelf te exploiteren. Het college heeft in een later stadium aangegeven het overnemen van het eigendom te risicovol in te schatten en heeft daarop gezocht naar een andere invulling van de cofinanciering. In juli 2024 heeft het college een aanwijzingsbesluit DAEB genomen over het verstekken van de subsidie en een allonge voor deze aanpassing van de overeenkomst.

Voor de invulling van de maatschappelijke ruimte zijn diverse professionele partijen benaderd die in aanmerking zouden kunnen komen om de ruimte te exploiteren. Er is geen contact gezocht met partijen die in de ruimte activiteiten zouden kunnen organiseren omdat deze in de regel gebruiker zijn van een ruimte of gebouw maar niet de exploitant.

Er zijn gesprekken gevoerd met Rijswijk Wonen, Vidomes, Florence en Welzijn Rijswijk. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden in de periode tussen maart en november 2025. Deze partijen hebben aangegeven geen rol te zien in een ruimte in het betreffende complex onder de in het amendement gestelde condities. Zij hebben diverse argumenten aangedragen waaronder onder meer dat ze geen eigendom in het complex hebben, de ruimte te groot is, het gebied niet binnen het aandachtsgebied van de organisatie valt en andere argumenten zoals genoemd in het raadsvoorstel

2. Hoe kan dit de uitkomst zijn?

Als het amendement destijds als aanvullende voorwaarde is gesteld en vervolgens in de Allonge is opgenomen dat onderzocht zou worden hoe hieraan invulling kon worden gegeven, hoe kan het dan dat we ruim twee jaar later concluderen dat de voorwaarde financieel niet uitvoerbaar is? Had dit niet eerder en concreter inzichtelijk kunnen worden gemaakt?

In het door de raad aangenomen amendement staat het volgende:

‘Voorstel2. In te stemmen met een eenmalige gemeentelijke financiële bijdrage van €1.870.758 bedoeld als cofinanciering bij de toegekende Specifieke uitkering impulsaanpak winkelgebieden van het ministerie van EZK, waardoor de start bouw van The Orchard in juli 2023 wordt gegarandeerd;

Onder voorwaarden dat tijdens de bouw sprake is van social return of investment en dat in The Orchard gedurende tien jaar na oplevering een door de gemeente te bepalen maatschappelijke functie wordt gecreëerd van tenminste 300 m BVO waar alle Rijswijkers profijt van kunnen hebben.’

Ambtelijk en bestuurlijk is veel inspanning gepleegd om een ruimte voor maatschappelijke voorzieningen te realiseren en ook de exploitatie in te vullen. In februari 2025 bent u geïnformeerd over de voortgang met een raadsinformatiebrief. Eind 2025 werd definitief duidelijk dat de uitvoering van het volledige amendement een hoge financiële inspanning van de gemeente zou gaan vergen. Vanuit de verantwoordelijke wethouder zijn nog diverse gesprekken gevoerd met de directie van de ontwikkelaar om een oplossing te vinden voor de huurcomponent van de maatschappelijke ruimte. Begin 2026 heeft het college geconcludeerd dat een maatschappelijke ruimte een te grote financiële investering vergt van de gemeente.

3. Huurkosten en bedoeling amendement

In het amendement was juist voorzien in maatschappelijke ruimte zonder huur voor de gebruiker. Waarom wordt in de financiële onderbouwing dan uitgegaan van een marktconforme huur van 90.000 tot 135.000 per jaar als onderdeel van de kosten? Kan het college inzichtelijk maken wat de financiële consequenties zouden zijn wanneer daadwerkelijke wordt uitgegaan van de bedoeling van het amendement, namelijk ruimte zonder huur voor de maatschappelijke gebruiker?

In het amendement is niet voorzien dat een ruimte zonder huur ter beschikking wordt gesteld. Zie beantwoording vraag 2.

In het raadsvoorstel is aangegeven dat de jaarlijkse lasten (huur en exploitatie) ongeveer € 277.550 per jaar bedragen. Indien geen huur wordt gerekend

bedragen de jaarlijkse lasten ongeveer €165.000 per jaar. Daarnaast is bij aanvang van de huurperiode een eenmalig investering nodig van circa €450.000, voor de afbouw en inrichting in het pand.

4. Relatie met de ontvangen subsidie

The Orchard ontvangt een aanzienlijke bijdrage vanuit de SPUK-IW, mede omdat de businesscase een tekort laat zien. Kan het college uitleggen hoe bij de totstandkoming van de die businessclass en de subsidieverstreking rekening is gehouden met de door de raad toegevoegde maatschappelijke voorwaarde? Is deze voorwaarde onderdeel geweest van de financiële beoordeling?

De businesscase is onderdeel van de subsidieaanvraag voor de SPUK-IW en de beschikking vanuit het Ministerie. De inhoud van het amendement van de raad heeft geen onderdeel van de businesscase uitgemaakt.

De bij de ministerie ingediende businesscase is reeds een geoptimaliseerde businesscase. Om het tekort zo veel mogelijk terug te dringen is er vanuit de ontwikkelaar gekeken naar zowel de kosten als de opbrengsten. Dat betekent dat er aanvullende afspraken gemaakt met bijvoorbeeld een aannemer om de kosten zo veel mogelijk naar beneden bij te stellen en daarnaast zijn de verwachte inkomsten, zoals huuropbrengsten gemaximaliseerd.

Het dan nog resterend tekort is in de businesscase vastgesteld en vormt daarmee de basis van de subsidie. Een deel van het tekort wordt gedekt voor de subsidie (Rijk en gemeente) en resterend deel is als opgave voor de ontwikkelaar meegegeven.

Dit tekort is zonder de voorwaarde van een maatschappelijke ruimte.

5. Onderzoek naar andere oplossingen

Is serieus onderzocht of de maatschappelijke functie op een andere, financieel minder belastende manier kon worden ingevuld, bijvoorbeeld door een kleinere ruimte, gezamenlijk gebruik door meerdere organisaties of een andere inrichting van de exploitatie? Zo ja kunnen wij inzicht krijgen in deze scenario's en de afwegingen daarbij?

Bij de oorspronkelijke zoektocht was al het uitgangspunt dat er meerdere organisaties gezamenlijk gebruik zouden maken omdat een ruimte van 300 m² voor 1 organisatie te groot is. Een kleinere ruimte levert een lagere huursom op

maar de exploitatielasten dalen niet evenredig. Het college is van mening dat de financiële last voor een dergelijke ruimte op deze locatie niet verantwoord is.

6. Wat komt er nu concreet?

Het voorgestelde alternatief bestaat uit medegebruik van een ontmoetingsruimte. Kan het college concreet aangeven wat daarvoor terugkomt in termen van ruimte, toegankelijkheid, activiteiten, openingstijden en looptijd, en hoe dat zich verhoudt tot de oorspronkelijke maatschappelijke voorwaarde?

De invulling van het medegebruik wordt in de komende periode uitgewerkt in overleg tussen de ontwikkelaar, de belegger en de gemeente.

Uitgangspunt hierbij is dat de kosten voor het medegebruik voor rekening van de ontwikkelaar van het gebouw zijn die daarover afspraken maakt met de belegger.