



aan
de Raad

van / doorkiesnummer
F.A.P.A. Gosens
(070) 326 15 81

ter kennisname aan

corsanummer
17.042967

bijlage(n)

datum
24 april 2017

betreft

beantwoording schriftelijke vragen gemeenteraadsleden n.a.v. raadsvoorstel Huis van de Stad

Fractie van Onafhankelijk Rijswijk

Vragen:

In het raadsvoorstel van 24 mei 2016 is de post asbestsanering niet meegenomen in de kostenraming.

1. Is deze post in de laatste kostenraming wel meegenomen?
2. Zo ja, waar is die post terugvinden?

Antwoorden:

1. Ja.
2. In de rapportage van bbn (bijlage 1 bij het raadsvoorstel: 17.025932 - 9714 rapportage huisvestingsvarianten gemeente Rijswijk 20170323 v004) is op pagina 15 onder hoofdstuk 10 'Kostenraming' de asbestsanering als één van de uitgangspunten voor de kostenraming genoemd. In de vertrouwelijk voor u ter inzage gelegde bijlage 12 bij deze rapportage (l. 17.035062 - bijlage 12 - Bouwkostenraming scenario A) is op pagina 4 de hoogte van deze post terug te vinden.

Fractie Partij van de Arbeid

Vraag:

In het raadsvoorstel dd 5 april 2016 stond dat "gedurende dit ontwerpproces (voor het maken van een VO) in overleg met de raad en de inwoners en bedrijven van onze stad een keuze gemaakt zal worden m.b.t. de in aanvulling op de gemeentelijke organisatie te huisvesten functies". In het voorliggende raadsvoorstel wordt (in punt 4) gesteld dat vanaf het moment dat een haalbare business case is aangetoond én door de raad geaccordeerd inwoners en ondernemers betrokken zullen worden bij het proces door hen te vragen mee te denken over de beste invulling van het Huis v.d. Stad. Dat is dus achteraf, als de besluitvorming al heeft plaats gevonden. Is het juist dat u hiermee niet voldoet aan hetgeen hierover in het raadsvoorstel van 5 april 2016 is opgenomen?

Antwoord:

De raad heeft besloten het project aan te merken als Groot Project. Op basis van de daarbij horende procedureregeling is een startnotitie opgesteld waarin de wijze van communicatie en participatie nader is uitgewerkt. De notitie is op 29 november 2016 in het Forum Stad met u besproken. Wij hebben hierbij o.a. aansluiting gezocht bij de lopende processen van de beleidsopgaven stad- en cultuurvisie, de nota herschikking maatschappelijk vastgoed alsmede de opgaven zorg & welzijn en onderwijs. Dit laatste hadden wij overigens reeds aangekondigd in genoemd voorstel van april 2016 (zie paragraaf 4, laatste alinea, voorlaatste zin).

In paragraaf 9 van het onderhavige voorstel van 28 maart 2017 hebben wij verslag gedaan van hetgeen wij op dit vlak tot nu toe hebben gedaan.



Vraag:

Bent u het met ons eens dat het betrekken van inwoners en ondernemers nadat de besluitvorming door de raad is afgerond in strijd is met uw Coalitieakkoord Open Vizier waarin onder andere staat "Besluitvorming in het college en de raad zo in te richten dat inwoners en belanghebbenden vanaf het begin betrokken zijn"? Dit uitgangspunt zou voor een zo belangrijk onderwerp als het Huis van de Stad toch zeker moeten gelden?

Antwoord:

De besluitvorming door de raad is nog niet afgerond. Het voorliggende raadsvoorstel omvat een kredietaanvraag voor het maken van een definitief ontwerp voor de 1e fase. Zoals u ook in het voorstel kunt lezen zal er voldoende ruimte zijn voor communicatie en participatie met bewoners en bedrijven.

Vraag:

U verwijst in het raadsvoorstel naar het amendement dat op 24 mei 2016 is aangenomen. Daarin is opgenomen de consequenties van een Huis van de Stad af te zetten tegen een sloopvariant Generaal Spoorlaan. Klopt het dat wethouder Van der Meij degene was die als eerste publiekelijk en als donderslag bij heldere hemel de sloopvariant als enig alternatief voor het Huis van de Stad heeft ingebracht in een Forumvergadering? Is hier sprake geweest van een één-tweetje tussen college en coalitiefracties gezien het amendement dat vervolgens is ingebracht met als enig alternatief slechts de sloopvariant? Is deze beperking tot het alternatief "sloop" misschien vooral ingegeven om de politieke druk op te voeren akkoord te gaan met het collegevoorstel, omdat (het merendeel van) de Rijswijkse bevolking vóór behoud van in elk geval de uitstraling van het huidige gebouw is, óók als er geen Huis van de Stad komt?

Antwoord:

Het amendement van 24 mei 2016 is door een drietal raadsfracties ingebracht en aangenomen door een ruime meerderheid van uw raad, waaronder de fractie van de Partij van de Arbeid (zie voor dit laatste punt pagina 18 van de Handelingen van uw raad van 24 mei 2016).

Vraag:

Is de beperking tot 1 variant niet strijdig met uw collegeprogramma waarin staat "voor het oude stadhuis de alternatieven (NB: meervoud!) te onderzoeken etc? Sluit u uit dat er andere alternatieven mogelijk zijn indien het Huis van de Stad niet haalbaar zou blijken of indien de gemeentelijke organisatie in fase 2 toch niet zou verhuizen? Welk alternatief heeft u dan voor ogen indien fase 1 in gang is gezet?

Antwoord:

In het amendement van 24 mei 2016 is door de raad duidelijk verwoord welke opdracht zij aan het college heeft gegeven. Deze opdracht hebben wij uitgevoerd en de resultaten opgenomen in het voorliggende raadsvoorstel.

Vraag:

Uw college noemt (de plaats van) het oude stadhuis onder andere "een plek met een groots verleden" en "één van Rijswijks Parels". Wethouder Van der Meij noemde het gebouw tijdens de recente persconferentie meerdere malen "iconisch". Gezien het grote belang van gebouw en plaats, vindt u "sloop" dan een reëel, enig alternatief? Zou het –als u uw woorden meent- niet veel meer voor de hand liggen (indien het Huis van de Stad niet haalbaar zou blijken) alternatieven te zoeken die het iconische gebouw qua uitstraling laten bestaan? U stelt immers zelf ook (onder "scenario B") dat "gezien het bouwhistorisch onderzoek met de sloop van het gebouw een hoog gewaardeerd cultuurhistorisch gebouw voor Rijswijk verloren zal gaan"? Sluit u de mogelijkheid uit van verkoop aan en ontwikkeling door een derde partij, zodat de gemeente geen (verhoogd) financieel risico meer loopt?

Antwoord:



Wij hebben ons gehouden aan de opdracht die u ons gegeven heeft conform het amendement van 24 mei 2016.

Vraag:

Wij herinneren aan de toezegging van wethouder Van der Meij om in gesprek te gaan met de eigenaar van Hoogvoorde op het moment dat het college een onderhandelingspositie heeft. Er heeft in elk geval 1 gesprek plaats gevonden. Kunnen wij het verslag van dat overleg krijgen? Zo neen, waarom niet?

Antwoord:

Op het verslag rust geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet. U kunt het verslag vertrouwelijk inzien bij de gemeentesecretaris.

Vraag:

In uw raadsvoorstel recapituleert u het amendement, maar heeft het in het voorlaatste gedachtestreepje over "mag niet leiden tot verhoging van de belastingen". In het amendement staat "'niet leiden tot lastenverhoging". Bent u met ons eens dat hiertussen een wezenlijk verschil bestaat? Bent u tevens met ons eens dat een "lastenverhoging voor burgers en bedrijven" ook indirect of op termijn kan ontstaan bijvoorbeeld door (nu) een forse uitname uit de reserves (te doen)?

Antwoord:

Dit is afhankelijk van de keuzes die de gemeenteraad in de toekomst gaat nemen m.b.t. het uitgavenpatroon en de dekkingsmogelijkheden die dan voorhanden zijn. Ons college hanteert het uitgangspunt dat de effecten van het verlagen van de reserves als gevolg van de onttrekkingen ten behoeve van het Huis van de Stad niet mag leiden tot lastenverhoging voor burgers en bedrijven.

Vraag:

Wij merken overigens op dat u op meerdere plaatsen erg vrij bent in de "vertaling" van het amendement: u stelt onder andere dat er een voorkeur is voor het Huis van de Stad in het gebouw Generaal Spoorlaan. In het amendement is dit niet opgenomen. Daar staat dat het onderdeel "Besluit" wordt vervangen zodanig dat "de voorkeur van een realisatie van het Huis van de Stad wordt afgezet tegen een sloopvariant".

Antwoord:

In het amendement dat is aangenomen, staat onder punt 2a van het amendement: "de voorkeur van een realisatie van het Huis van de Stad in het huidige gebouw aan de Generaal Spoorlaan via een kwalitatieve analyse af te zetten tegen een sloop-variant Generaal Spoorlaan".

Vraag:

U heeft als college een groslijst opgesteld van 37 maatschappelijke organisaties etc, die als functie in het Huis van de Stad zouden kunnen passen. Vervolgens heeft uw college een selectie gemaakt op een aantal door uw college gehanteerde criteria. De manier waarop dit is gebeurd is dus weinig transparant. Waarom heeft u de raad en anderen niet betrokken bij deze selectie en keuze voor criteria in een stadium dat er nog afwegingen mogelijk waren?

Antwoord:

In bijlage 3 bij het raadsvoorstel ('17.035049 - bijlage 02: Notitie voorstel derden functies Huis van de Stad) zijn de criteria en het selectieproces weergegeven. Daarnaast hebben wij de overwegingen verwerkt in onze presentatie aan het (besloten) Forum van 11 oktober 2016.

Vraag:

Heeft u de partijen die door u zijn afgefallen hierover geïnformeerd en heeft u met alle partijen overleg gehad om ook de argumenten van de andere kant te kunnen vernemen?



Antwoord:

Nee, op basis van de criteria zijn gesprekken gevoerd met de overgebleven partijen.

Vraag:

Welke 37 partijen had u in beeld?

Antwoord:

Hiervoor verwijzen wij u naar bijlage 3 bij het raadsvoorstel ('17.035049 - bijlage 02: Notitie voorstel derden functies Huis van de Stad).

Vraag:

U heeft de uiteindelijk gekozen partijen uitgenodigd een gezamenlijk manifest uit te brengen met een globale doorkijk naar een integrale positionering enzovoorts. Dit manifest maakt volgens u duidelijk dat het Huis van de Stad om synergie te bereiken in de opgaven die de organisaties afzonderlijk hebben. Zou dat op een andere locatie of in een andere gebouw evenzeer mogelijk zijn?

Antwoord:

Wij hebben geen onderzoek gedaan naar andere locaties of gebouwen. Wij hebben ons gehouden aan het eerder genoemde amendement waarin de voorkeur staat aangegeven voor het gebouw aan de Generaal Spoorlaan.

Vraag:

In het manifest staat dat dit onder zeer grote tijdsdruk onder externe begeleiding is doorlopen; in een zeer kort tijdsbestek zijn inzichten, visie en ambities gedeeld. Acht u deze omstandigheden optimaal om tot een afgewogen oordeel door de desbetreffende partijen te komen? Zo neen, hoeveel waarde kan daaraan dan worden toegekend gezien nog vele onzekerheden en –zoals in het stuk ook wordt vastgesteld- “het feitenfundament nog niet af is”? Bent u ook met ons eens dat dit “manifest” nog zeer veel open vragen laat zien van de betrokken organisaties (met name in het onderdeel “Onze Opgave”)?

Antwoord:

Wij onderkennen dat het manifest nog veel vragen bevat. Dit is inherent aan de fase van het proces. Nadere detaillering en verdere uitwerking zal in de volgende fase moeten geschieden.

Vraag:

In scenario B beschrijft u de sloopvariant waarbij de gemeente blijft gehuisvest in Hoogvoorde. Hierin stelt u dat in dat geval Trias qua huisvesting nieuwbouw nodig heeft. Waar baseert u dat op? Zijn er geen alternatieve mogelijkheden, bijvoorbeeld in bestaand, al dan niet maatschappelijk, vastgoed? Waarom zou dit op dezelfde locatie moeten als waar het gebouw van Trias nu staat (u gaat immers niet uit van eenmalige grondopbrengsten)?

Antwoord:

Op basis van meerjarenonderhoudsplannen is het gebouw waar Trias is gevestigd aan het einde van de technische levensduur. Voor de kostenvergelijking zijn wij uitgegaan van de normatieve investering voor nieuwbouw.

Vraag:

U heeft een vergelijkbare rekenexercitie gedaan voor de bibliotheek. Is de gemeente verantwoordelijk voor de huisvesting van de bibliotheek? Zo ja, waar is dat vastgelegd? Zo neen, waarom betreft u dit onderdeel dan in dit raadsvoorstel? Is dit niet (in eerste instantie) een eigen verantwoordelijkheid van het bestuur van de bibliotheek?

Antwoord:



De huisvesting van de bibliotheek is een eerste verantwoordelijkheid van het bestuur van de bibliotheek. De gemeente heeft echter in de subsidiesfeer een relatie met de huisvesting(skosten) van de bibliotheek. Vandaar dat ze in de doorrekening zijn meegenomen. Overigens valt in dit kader nog op te merken dat wij in de huidige situatie dus een bijdrage in de huisvestingslasten van de bibliotheek verstrekken die vervolgens ingezet wordt voor de betaling van huurpenningen aan derden. In het Huis van de Stad vloeit die bijdrage dus indirect terug naar de gemeente. Wij hebben dit besparingseffect nu niet meegenomen in de nu voorliggende business-case.

Vraag;

U stelt tevens dat Welzijn Rijswijk dan in gebouw Laan Hofrust blijft gehuisvest en dit pand niet herbestemd of anderszins te gelde kan worden gemaakt. Wat had u daarbij voor ogen in scenario A?

Antwoord:

Over de toekomst van het gebouw Laan Hofrust in geval van realisatie van scenario A hebben wij geen uitspraken gedaan. Dat valt buiten de scope van dit voorstel en is de primaire verantwoordelijkheid van uw Raad. Wij hebben slechts de opbrengstpotentie in beeld gebracht, zoals wij dat ook gedaan hebben bij scenario B m.b.t. de locatie Generaal Spoorlaan 2-4.

Vraag:

Over de kansen en kritische succesfactoren van beide scenario's valt veel te zeggen, maar u benoemt onder andere als kritische factor de houdbaarheid van het vernieuwde huuraanbod van de eigenaar van Hoogvoorde bij een aantrekkelijke markt. Is er nog sprake van een aanbod gezien uw afwijzende reactie richting deze eigenaar?

Antwoord;

Nee.

Vraag:

U maakt zelf ook de nodige kanttekeningen bij de financiële vergelijking tussen beide scenario's. U gaat daarbij uit van de consequenties van nieuwbouw voor Trias, (frictie)kosten in verband met huisvesting van de bibliotheek en aanpassingen in de huisvesting van de gemeentelijke organisatie. Ten aanzien van deze drie belangrijke onderdelen wat betreft financiële consequenties zetten wij grote vraagtekens, hetgeen een reëel inzicht in de noodzakelijke lasten van beide scenario's ondoorzichtig en niet te beoordelen maakt. Wij stellen voor dat ten aanzien van deze drie onderdelen eerst uitspraken van de raad worden gedaan alvorens een realistische financiële beoordeling van de consequenties mogelijk is. Bent u dit met ons eens en daartoe bereid?

Antwoord;

Het is aan de Raad om een oordeel te vellen over het voorstel dat wij u nu gedaan hebben.

Vraag:

Dit werkt met name door in scenario B waarin 4,7 miljoen voor nieuwbouw Trias zit, €8,1 miljoen voor aanpassingen in Hoogvoorde en aanpassingen aan de bibliotheek €0,5 miljoen; totaal €13,3 miljoen euro. Zonder dat hiervoor enige besluitvorming in de raad heeft plaats gevonden! Het zijn dus imaginaire bedragen die vooral scenario B erg duur maken! Heeft het college dit beeld willen oproepen?

Antwoord;

Zoals verwoord in ons raadsvoorstel hebben wij de consequenties voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie en de betrokken maatschappelijke instellingen in beeld gebracht mochten zij niet in het Huis van de Stad ondergebracht kunnen worden en zijn daarmee reëel onderbouwd. Wij hebben daarbij dezelfde uitgangspunten gehanteerd zoals wij deze verwerkt hebben in scenario A Huis van de Stad. Aanpassing van deze uitgangspunten in scenario B leidt dus automatisch ook tot aanpassing t.b.v. scenario A inclusief de daaraan verbonden financiële consequenties.



Vraag:

U schrijft dat “vooral nog” geen rekening is gehouden met huuropbrengsten uit de horecafunctie. Uitgangspunt voor de financiële haalbaarheid is toch dat de gemeentelijke organisatie kostendrager is van het eventuele Huis van de Stad?

Antwoord:

Ja, wij beschouwen de gemeentelijke organisatie als de primaire kostendrager.

Vraag:

Gaat u daarbij uit van het aanbod zoals dat door de eigenaar van Hoogvoorde aan u (vertrouwelijk) is gedaan? Aangezien u verder niet in onderhandeling bent getreden (het waren verkennende gesprekken) met de eigenaar, in hoeverre denkt u dat er nog onderhandelingsruimte is en wat zou uw inzet zijn?

Antwoord:

Wij hebben gevraagd een aanbod te doen.

Vraag:

Volgens de financiële verordening bedraagt de afschrijvingstermijn bij renovatie 25 jaar. In strijd met deze verordening wilt u de financiële aantrekkelijkheid van scenario A vergroten door in afwijking van de gemeentelijke financiële verordening een langere afschrijvingstermijn te kiezen. In de bijlage bij IB brief 17 07 inzake nieuwbouw binnensportcomplex op de Stanislaslocatie schrijft u dat “de boekwaarde die rust op de Stanislaslocatie zal worden ingebracht als grondkosten, dit conform vigerende regelgeving BBV.” Geldt de regelgeving BBV niet voor de locatie huis van de Stad en kunt u van de BBV afwijken?

Antwoord:

In de gemeentewet(art. 212) is opgenomen dat de raad een verordening vaststelt waarin o.a. de uitgangspunten voor het financiële beheer zijn opgenomen. Deze verordening bevat in ieder geval : regels voor waardering en afschrijving van activa. Op 19 april 2016 heeft de raad de financiële verordening vastgesteld.

In de financiële verordening is voor renovatie een afschrijvingstermijn van 25 jaar opgenomen en voor nieuwbouw een termijn van 40 jaar. Een afwijking van de verordening zal ook door de raad moeten worden geaccordeerd. De renovatie is dermate ingrijpend dat wij het verantwoord achten de afschrijvingstermijn die voor nieuwbouw geldt te hanteren.

Vraag:

U acht een langere afschrijvingsperiode billijk. In het schema “scenariovergelijk” rekent u de totale kosten netto contant per 1 januari 2017 van 2017-2041 (25 jaar). Maar in scenario A2 lopen de afschrijvingskosten dan nog 15 jaar door! Acht u dit een reële vergelijking en zo ja, kunt u dat uitleggen?

Antwoord:

De netto-contante waarde methodiek maakt het mogelijk lasten als gevolg van verschillende grootheden (kapitaalslasten en beheer en onderhoudslasten versus huurlasten) op een objectieve manier met elkaar te vergelijken. Daarbij is gekozen voor een representatieve termijn (25 jaar) waarbinnen met alle essentiële investeringen, dus ook vervangingsinvesteringen na afloop van de afschrijvingstermijn, rekening is gehouden. Overigens kunt u in bijlage 15 (15. 17.035067 - bijlage 16a - notitie financieel scenariovergelijk versie 23 maart) in de tabel op pagina 7 en de figuur op pagina 8 zien, dat de lasten a.g.v. de scenario's A en B in de tijd steeds verder uit elkaar gaan lopen ten faveure van de scenario's A.

Vraag:



Laat u –eveneens in strijd met het gemeentelijk beleid ter zake- in de financiële berekening nog steeds de boekwaarde van de grond van het oude stadhuis buiten beschouwing, waardoor varianten A en A2 goedkoper uitvallen?

Antwoord;

In de scenario's van A wordt de volledige restantboekwaarde van het pand Generaal Spoorlaan geactiveerd volgens de regels van de financiële verordening. Zie hiervoor ook paragraaf 2.3 van genoemde bijlage 15.

Vraag:

Gaat u nog steeds uit van een rekenrente van slechts 1,5% in plaats van de standaard rekenrente die binnen de gemeente geldt, waardoor de varianten A en A2 goedkoper uitvallen? Hoeveel bedragen de interne kosten van de gemeente in de drie scenario's?

Antwoord:

Zoals u kunt zien in paragraaf 2.1 van genoemde bijlage 15 hanteren wij een rekenrente c.q. disconteringsvoet van 2% in zowel in de scenario's A als scenario B. Hierbij is uitgegaan van de rente voor projectfinanciering. Overigens zal deze niet veel afwijken van de omslagrente die de komende jaren in de gemeentelijke begroting zal worden gehanteerd.

Vraag:

Kunt u ook een vergelijking maken waarbij scenario B veel goedkoper uitvalt, onder andere door niet uit te gaan van nieuwbouw Trias maar een alternatief in een bestaand gebouw, de door u gestelde aanpassingskosten voor Hoogvoorde sterk te verminderen in varianten van €0,- , €2 miljoen en €4 miljoen en de lasten voor de bibliotheek buiten beschouwing te laten (uitgaande van eigen verantwoordelijkheid bibliotheek) en uitgaande van een huurprijs van (als voorbeeld) €125,- per m2 per jaar?

Antwoord;

Wij hebben ons gehouden aan de opdracht die u ons gegeven heeft conform het amendement van 24 mei 2016.

Vraag:

Uw onderdeel "Beschouwingen in relatie tot de bestaande (meerjaren)begroting is zeer onduidelijk. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de diverse alternatieven die u voorlegt.

Antwoord:

Ofschoon scenario B niet letterlijk wordt genoemd, komt deze in beschrijvende zin wel terug (voorlaatste alinea). Het onderscheid wordt derhalve wel degelijk gemaakt.

Vraag:

Kunnen de frictiekosten verder worden beperkt, zoals in de op 24 mei 2016 aangenomen motie is opgenomen?

Antwoord;

Door als uitgangspunt te hanteren dat de gemeente het huurcontract in Hoogvoorde tot 1 januari 2023 uitdient, worden de frictiekosten van scenario A al in hoge mate beperkt. Een verdere beperking zal onderdeel gaan uitmaken van de volgende fase, ongeacht dat wij nu reeds vinden dat, gelet op de korte terugverdientijd afgezet tegen de beoogde afschrijvingstermijn, de frictiekosten allerzins acceptabel zijn.

Vraag:



Is er geen sprake van (een verkapte) lastenverhoging (op termijn) indien de frictiekosten ten laste worden gebracht van de algemene reserve? Past deze boekhoudkundige verwerking in de reguliere begrotingsafspraken?

Antwoord:

Ja, past in de begrotingsafspraken.

Vraag:

Wat betekenen de financiële consequenties van de verschillende scenario's voor de risicoparagraaf van de gemeente?

Antwoord:

In de risicoparagraaf wordt een relatie gelegd tussen de beschikbare en benodigde weerstandscapaciteit (de verhouding tussen het vermogen van de gemeente en de gekwantificeerde risico's). Na de voorgestelde onttrekkingen aan de algemene reserve is de ratio weerstandsvermogen nog altijd groter dan 2,0.

Vraag:

U vraagt nu een voorbereidingskrediet voor het opmaken van een definitief ontwerp. U wilt deze lasten van €1.146.500,- buiten de reguliere begroting houden en toerekenen aan de investering. Wat zijn hiertoe uw overwegingen? Is dit met de vorige voorbereidingskosten ook gebeurd? Zo neen, waarom toen niet?

Antwoord:

De voorbereidingskosten van de met dit raadsvoorstel afgeronde fase konden binnen het resultaat van de reguliere begroting opgevangen worden. Dit is met het nu voorgestane krediet niet mogelijk. Juist ook omdat wij ons inziens hebben aangetoond dat de toekomstige investering in het Huis van de Stad in het gebouw Generaal Spoorlaan binnen de door uw raad meegegeven randvoorwaarden acceptabel is.

Vraag:

De voorwaarden waaronder de betrokken partijen hun plek vinden in het Huis van de Stad moeten nog –per processtap- nader ingevuld worden, zoals de huurprijs en dergelijke. Voor de desbetreffende partijen is daar dus nog geen duidelijkheid over, en dit zou kunnen leiden tot het niet bereiken van overeenstemming over deze voorwaarden. Zouden deze belangrijke afspraken niet nu al, aan de voorkant van een misschien onomkeerbaar proces, helder moeten zijn? Als 1 of meer van de partijen afhaken, wat betekent dat dan voor de inhoudelijke en financiële consequenties van een Huis van de Stad?

Antwoord:

Natuurlijk zijn de voorwaarden voor alle betrokken partijen belangrijk. Besluitvorming over het nu voorliggende voorstel vormt de basis om met beoogde partijen in gezamenlijkheid de voorwaarden te detailleren. Mocht één van de partijen afhaken dan legt dit een druk op het concept van het Huis van de Stad en heeft dit gevolgen voor het ruimtelijk programma . De gemeente is de primaire kostendrager en zijn de financiële consequenties beperkt.

Vraag:

De gunning van bouwwerkzaamheden (toevallig voorzien in het eerste kwartaal van 2018, vlak voor de gemeenteraadsverkiezingen!) is een onomkeerbaar besluit. Het onomkeerbare besluit indertijd om naar Hoogvoorde te verhuizen gebeurde eveneens 1 maand voor de gemeenteraadsverkiezingen. Wij vinden dat een dergelijk belangrijk, onomkeerbaar besluit door een nieuwe gemeenteraad en college, dat begin 2018 zal aantreden, over een dergelijk belangrijk, onomkeerbaar besluit moet beslissen. Kunt u zich daar in vinden en wilt u de besluitvorming over dit onomkeerbare onderdeel niet eerder laten plaats vinden dan in de nieuwe raadsperiode in 2018?



Antwoord;

Het nu voorliggende voorstel is een vervolg op eerdere besluiten over het huis van de Stad. Inherent aan andere grote projecten heeft dit voorstel een langere tijdspanne dan één enkele raadsperiode. Wij leggen dan ook een op dit moment reële planning voor, zoals gebruikelijk is bij dergelijke ontwikkelprojecten.

Vraag:

Welke invloed en op welke beslissingen kunnen inwoners, ondernemers en anderen nog hebben als de besluitvorming over het Huis van de Stad al heeft plaats gevonden?

Antwoord;

Het voorliggend raadsvoorstel omvat een kredietaanvraag voor het maken van een definitief ontwerp voor de 1e fase. Zoals u ook in het voorstel kunt lezen zal er voldoende ruimte zijn voor communicatie en participatie met bewoners en bedrijven.

Vraag:

Wij hebben u bij de vorige besluitvorming voorgehouden op dat moment fundamentele informatie te missen, die wij nu beslist nodig hebben om aan de besluitvorming in deze fase te kunnen beginnen. Allereerst gaat het hierbij om een serieuze (!) vergelijking van de huisvestingslasten in Hoogvoorde indien het huurcontract afloopt. U heeft daarvan een eerste indicatie gekregen, maar die direct afgewezen. Bij verdere onderhandeling zou er ongetwijfeld een gunstiger aanbod volgen. Wij verzoeken u om een reële vergelijking tussen deze eventuele huisvestingslasten van Hoogvoorde in relatie tot de lasten van het Huis van de Stad die daarmee gedekt zouden moeten worden.

Antwoord:

Zoals gemeld in paragraaf 7 van het raadsvoorstel hebben wij in de financiële doorrekening bij scenario B het aanbod van september 2016 verwerkt van de eigenaar dan Hoogvoorde.

Vraag:

Het andere punt betreft de mening van het personeel over een eventuele verhuizing. Volgens u is er pas nadat er een onomkeerbaar besluit is genomen over fase 1 (maar daarmee feitelijk natuurlijk over fase 2) een advies van de Ondernemingsraad nodig. Onze fractie heeft altijd aangegeven de mening van het personeel (via de geëigende kanalen) te willen kennen alvorens een besluit over een voorstel voor een Huis van de Stad te willen nemen. Bij de besluitvorming over de verhuizing naar Hoogvoorde indertijd was de mening van het personeel voor onze fractie doorslaggevend voor onze stem. Wat is het draagvlak onder het eigen ambtelijk personeel voor de verhuizing naar het Oude Stadhuis na afloop van het contract in Hoogvoorde? Hoe heeft u dit getoetst?

Wilt u ervoor zorgen dat een dergelijke mening van het personeel over een eventueel terugverhuizen naar de Generaal Spoorlaan schriftelijk aan de raad wordt voorgelegd voordat de besluitvorming plaats vindt? NB: hetgeen tot nu toe heeft plaats gevonden (het periodiek op de hoogte houden van de OR enzovoorts) voldoet niet aan deze voorwaarde!

Antwoord;

Het Huis van de Stad is onderwerp van gesprek met de Ondernemingsraad als vertegenwoordigend orgaan van het gemeentelijk personeel. Zoals u terecht stelt is in fase 2 een formeel advies van de Ondernemingsraad nodig.

Vraag:

Kunt u toelichten waarom u in scenario A2 niet alleen de afschrijvingstermijn in strijd met de gemeentelijke regels verlengt, maar ook nog een restwaarde hanteert van 20% hetgeen bij scenario A niet het geval is? Rekent u zich ook op deze manier niet erg rijk en geeft dit wel een zuivere vergelijking volgens u?



Antwoord:

In de financiële verordening wordt voor nieuwbouw een afschrijvingstermijn van 40 jaar gehanteerd met een restwaarde van 20%. De renovatie is dermate ingrijpend dat wij het verantwoord vinden de afschrijvingstermijn die voor nieuwbouw geldt te hanteren.

Vraag:

In scenario B zit een boekwaarde voor de Generaal Spoorlaan van €4.800.000,-. Dit is inclusief sloopkosten en rekening houdend met de grondwaarde van de huidige bestemming. Bij de grondwaardebepaling voor de locatie wordt uitgegaan van woningbouw ter plaatse, 4 varianten met een opbrengst van minimaal €1.796.500,- en maximaal €5.515.500,-. De grondwaarde per 1 januari 2017 op basis van gebruik "maatschappelijk" (dus de huidige bestemming) is €1.055,870,-. Rekent u in scenario B dus wel de grondwaarde mee en in scenario A niet? Zo ja, is er dan ook op dit punt wel sprake van een reële, transparante vergelijking?

Antwoord:

In beide varianten is rekening gehouden met de grondwaarde.

Vraag:

Zijn alle consequenties serieus onderzocht dat bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen van gemeentelijke diensten (mogelijk afnemende behoefte aan fysieke ruimte) de bovenverdiepingen van het Oude Stadhuis misschien wel eens leeg kunnen komen te staan? Welke consequenties zijn dit volgens u?

Antwoord:

Wij hebben in het voorstel rekening gehouden met de thans bekende ontwikkelingen; zo is bij het bepalen van het ruimtebeslag voor de gemeentelijke organisatie rekening gehouden met de effecten van het Nieuwe Werken en de te verwachten trends in de dienstverlening.

Vraag:

Op welke wijze is rekening gehouden met de parkeerdruk, wanneer verschillende instellingen, partijen en bezoekers aanwezig zijn in het gebouw? Op basis van welke gegevens is de parkeerlast/-druk ingeschat, geprognoseerd?

Antwoord:

Wij hebben voor het Huis van de Stad een parkeeronderzoek en een verkeersonderzoek laten uitvoeren. Hierbij is onderscheid gemaakt voor de situatie 1e fase en de fase waarin de gemeentelijke organisatie in het Huis van de stad gehuisvest zou zijn. Hierbij is de parkeerbalans bepaald, en zijn in maart 2017 parkeertellingen in en rondom het gebied gehouden, tevens op een moment dat er een voorstelling in de schouwburg was.

Vraag:

Hebben commerciële partijen al serieus belangstelling getoond voor huur van ruimten (horeca etc.)? Zo ja, welke partijen zijn dit?

Antwoord:

Nee.

Vraag:

Het Huis van de Stad kan met haar maatschappelijke functies alleen een meerwaarde hebben als bewoners 'voorbij de Beatrixlaan' en Rijswijk Buiten ook bereid zijn om gebruik te maken van de aangeboden diensten en producten? Hoe heeft u gemeten, onderzoek gedaan, naar de belangstelling van inwoners in die wijken, die verder verwijderd liggen van het gebouw aan de Generaal Spoorlaan?

Antwoord:



De beoogde maatschappelijke instellingen zijn niet wijkgebonden, maar zijn stedelijke voorzieningen. Overigens bevindt een aantal zich reeds op locaties in Rijswijk Midden.

Vraag:

De frictiekosten voor het gebouw waar de bibliotheek op dit moment is gehuisvest, zijn nog niet meegenomen. Is dit niet risicovol, zeker als er op korte termijn geen nieuwe huurder wordt gevonden (het gebouw mag niet leeg staan!).

Antwoord:

Er is rekening gehouden met de huisvestingskosten van de huidige locatie tot en met 2024. De omgang met de huidige huisvesting van de bibliotheek hebben wij betiteld als één van de kritische succesfactoren. Dit betekent ook dat dit bij aanvang van fase 1 onze aandacht heeft.

Vraag:

Is de post 'Onvoorzien' (slechts 6%) realistisch gesteld? Wordt dit percentage bij alle grote bouwplannen toegepast?

Antwoord:

Gelet op de opgedane kennis tijdens het opstellen van het ontwerp, alsmede de gedetailleerdheid van de onderzoeken zijn de betrokken experts van mening dat het gehanteerde percentage van 6% realistisch is. Dit onderschrijven wij.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. M. Middendorp MPC

drs. M.J. Bezuijen