



Datum besluit B&W 28 maart 2017
Forumverg. d.d. 18 april 2017
Agendapunt nr. (nummer)
Portefeuillehouder(s) R.A.J. van der Meij - Stadsontwikkeling,
Stadsbeheer en Grondzaken
R. van Hemert - Economie, Sport en Verkeer &
Vervoer
B.D. Lugthart - Sociale zaken, Zorg en
Volksgezondheid
Redacteur F.A.P.A. Gosens
Doorkiesnummer (070) 326 15 81
Opgaveteam Huis van de Stad
Corsanummer 16.124225

Aan de Raad,

1. Onderwerp

Resultaten onderzoek en ontwerp gefaseerde uitvoering Huis van de Stad

2. Voorstel

1. kennis te nemen van de resultaten van het onderzoek naar en het ontwerp van een gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad (in het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4);
2. in te stemmen met het voorbereiden van een 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;
3. de financiële consequenties van deze volgende fase in de gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad te verwerken in de begrotingswijziging behorende bij de 1e halfjaarrapportage 2017;
4. de financiële consequenties van de realisatie van de 1e fase van het Huis van de Stad te betrekken bij de totstandkoming van de Kadernota 2018.

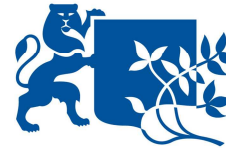
3. Inleiding

In april 2016 deden wij u een voorstel voor het onderzoek naar en het ontwerp van een gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad in het voormalige stadhuisgebouw aan de Generaal Spoorlaan. Bij de behandeling van dit voorstel in uw raad van 24 mei 2016 heeft u een amendement op dit voorstel aangenomen.

Eén van de beslispunten in het amendement betrof het aanmerken van de (mogelijke) realisatie van het Huis van de Stad als een groot project in de zin van de Procedureregeling grote projecten gemeente Rijswijk. Ter uitvoering van dit punt hebben wij u op 6 september 2016 de startnotitie gestuurd. Deze notitie heeft u in het Forum van 29 november jl. besproken.

In dit voorstel schetsen wij u de mogelijkheden van de gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad in het voormalige stadhuisgebouw aan de Generaal Spoorlaan. Wij brengen in beeld welke maatschappelijke (en commerciële) partijen (respectievelijk functies) op welke wijze in het Huis kunnen worden gehuisvest. We geven ook een doorkijk naar de wijze waarop de gemeentelijke organisatie in fase 2 haar plek kan krijgen. We zetten tevens uiteen hoe de betrokken maatschappelijke instellingen kunnen bijdragen aan de uitvoering van de door u vastgestelde beleidsdocumenten zoals de Stadsvisie, de Cultuurvisie en de Kadernota Integraal Accommodatiebeleid en welke meerwaarde er vanuit gaat dat zij samen en verweven met elkaar in het voormalige stadhuisgebouw gevestigd zijn. Wij brengen daarbij ook de kosten en mogelijke opbrengsten in beeld die betrekking hebben op de achter te laten huidige huisvesting van die instellingen.

Wij zetten dit af tegen een continuering van de huisvesting van de gemeentelijke organisatie



in Hoogvoorde. Bij dit scenario brengen wij tevens de consequenties in beeld van de veranderende werkwijze van onze organisatie zoals dat ook verwerkt is in het scenario m.b.t. de huisvesting in het gebouw Generaal Spoorlaan. In samenhang hiermee schetsen we de gevolgen voor de (huisvesting van de) maatschappelijke instellingen indien zij dus niet in het voormalige stadhuisgebouw hun plek kunnen krijgen. En we geven een beeld van de kosten van sloop van het gebouw Generaal Spoorlaan en de consequenties die sloop heeft op de boekwaarde i.r.t. de financiële verordening.

4. Beoogd effect

Het Huis van de Stad verbindt inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en het bestuur op een plek met een groots verleden die een schakel vormt tussen het heden en verleden en oud en nieuw Rijswijk. Daarmee is Rijswijk klaar voor de toekomst!

Om goed voorbereid te zijn op de toekomst, waarin het bestuur een grote verbindende rol voor inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties zal aannemen en de ambtelijke organisatie anders ingericht wordt, is gekeken naar de opzet voor een Huis van de Stad. Een plek waar ontmoeten centraal staat, die een schakel vormt tussen de inwoners en het bestuur en waar een ieder zich welkom voelt, zich gehoord weet en thuis voelt. Een plek die zoveel meer is dan een stadhuis alleen. Op een centrale plaats in Rijswijk, zodat het een icoon kan worden waaraan elke Rijswijker de ontwikkeling van onze stad herkent en die bovendien Oud en Nieuw Rijswijk aan elkaar verbindt.

Op een historische plek in onze stad, naast het Rijswijkse Bos en de voormalige buitenplaats Ter Nieuburch, ligt aan de Generaal Spoorlaan een van Rijswijks parels: het voormalig stadhuis. Gebouwd met de grandeur van de jaren '60 is het nog altijd een gezichtsbepalend element van onze stad dat een nieuw leven verdient. Nabij de plek waar ooit de Vrede van Rijswijk ondertekend werd, realiseren we opnieuw een plaats van verbinding zodat de schakel tussen verleden en toekomst gewaarborgd blijft. Door elementen van deze tijd toe te voegen, maar wel het historisch karakter van het gebouw te behouden, ontstaat een volwaardig Huis van de Stad.

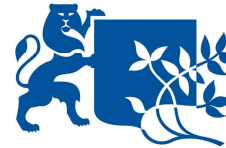
In het Huis van de Stad is volop ruimte voor huisvesting van maatschappelijke organisaties. In de eerste fase van de realisatie van een nieuw Huis van de Stad, werken we aan het geschikt maken van de locatie voor inhuizing van diverse organisaties. Daarmee wordt een eerste aanzet gegeven tot verdere verbinding in onze stad. In een latere fase zal ook de gemeentelijke organisatie haar intrek nemen. Vanaf het moment dat een haalbare business-case is aangetoond en door uw raad is geaccordeerd zullen inwoners en ondernemers betrokken worden bij het proces door hen te vragen mee te denken over de beste invulling van het Huis van de Stad. Hoewel het een grote investering betreft, mag dit alles niet lastenverzwarend zijn voor de inwoners van Rijswijk.

5. Argumenten

Amendement 24 mei 2016

Wij recapituleren hier allereerst de opdracht die u ons in uw amendement van 24 mei 2016 heeft meegegeven m.b.t. het onderzoek naar en ontwerp van een gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad:

- er bestaat een voorkeur voor het Huis van de Stad in het gebouw Generaal Spoorlaan;
- deze voorkeur dient in kwalitatieve zin afgezet te worden tegen de sloopvariant van het gebouw Generaal Spoorlaan;
- de primaire kostendrager van het Huis van de Stad is de gemeentelijke organisatie, secundair de gebruikers van maatschappelijk vastgoed. Dit uitgangspunt dient bij



- elke vervolgstap in de besluitvorming getoetst te worden;
- sociale, economische, duurzaamheids- en cultuurhistorische overwegingen dienen eveneens onderdeel uit te maken van het besluitvormingsproces rondom de keuzes die voorliggen ten aanzien van de twee genoemde varianten;
 - er dient voortdurend op toekomstige ontwikkelingen in omvang en werkwijze van de gemeentelijke organisatie en maatschappelijke instellingen geanticipeerd te worden;
 - de verhuizing van de gemeentelijke organisatie is vooralsnog vóór 1 januari 2023 niet aan de orde;
 - de bouw en exploitatiekosten van de (toekomstige) huisvesting van gemeentelijke en maatschappelijke functies mag niet leiden tot verhoging van de belastingen (gecorrigeerd voor inflatie, CPI) voor de inwoners en ondernemers in Rijswijk
 - de voorkeursvariant mag aan alternatieven voor huisvesting van maatschappelijke organisaties geen afbreuk gedaan worden.

Twee scenario's

We hebben deze opdracht verwerkt in twee scenario's. Deze zijn opgenomen in de rapportage die als bijlage gevoegd is bij dit voorstel. Wij hebben echter op een aantal bijlagen bij deze rapportage geheimhouding opgelegd vanwege het bedrijfsgevoelige karakter. Vrijgeven in de openbaarheid zou ons vooral financieel schade kunnen berokkenen bij de volgende fasen van de realisatie van het Huis van de Stad. Dit speelt specifiek m.b.t. de nog te doorlopen aanbestedingsprocedures. Zij zijn wel voor u bij de griffie in te zien.

Scenario A: Huis van de Stad

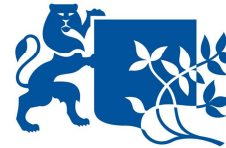
Voor het scenario Huis van de Stad (A) hebben wij allereerst een programmatisch onderzoek verricht (zie ook bij de bijlagen, no. 3: bijlage 02). Op basis van een door ons opgestelde groslijst van 37 maatschappelijke organisaties, instellingen en functies hebben wij een selectie gemaakt van organisaties die uitermate geschikt zouden zijn voor een plek in het Huis van de Stad. We hebben daarbij een viertal criteria gehanteerd:

- heeft de functie een bijdrage aan het profiel Huis van de Stad? Hierbij is gekeken of de doelgroep van jong tot oud bediend wordt, of het bijdraagt aan spreiding in gebruik over de dag en of het invulling geeft aan uw besluit van 24 mei 2016 en het werkprogramma van ons college;
- is er een actuele huisvestingsvraag van de betreffende organisatie aan de orde;
- is de functie inpasbaar als derden functie in Huis van de Stad (m2, ruimtespecifieke eisen)?
- Betreft het een (grote) organisatie die:
 - op een ontwikkellocatie zit en/of
 - die huurt van derden en/of
 - een aangemerkte herschikkingsopgave heeft en/of
 - een zorgcomponent in zich heeft.

Vooraf in het eerstgenoemde criterium is aansluiting gezocht met de pijlers uit de Cultuurvisie 2016-2030 waarin we streven naar clustering en meer samenhang in het cultureel en maatschappelijk aanbod en waarbij verschillende doelgroepen, ook jong en oud, tot samenwerking kunnen komen. Vanuit onze rol als regisseur willen we faciliteiten bieden waar kunst- en cultuureducatie verder uitgerold kan worden maar waar dus ook ruimte is voor de beoefening zelf. En wel dusdanig georganiseerd dat vrije tijd, educatie en uitgaan samen kunnen komen.

Uiteindelijk zijn met de volgende partijen de verkenningen verricht op welke wijze zij gehuisvest zouden kunnen worden in het Huis van de Stad:

- Trias
- Bibliotheek
- Stichting Welzijn Rijswijk



- Sociaal Wijkteam Oost.

Deze organisaties hebben vervolgens, daartoe door ons uitgenodigd, een gezamenlijk manifest uitgebracht waarin zij “een globale doorkijk geven naar een integrale positionering van het Huis van de Stad”, zij “de voor- en nadelen ten opzichte van de huidige situatie in beeld brengen” en waarin zij “de vervolgstappen beschrijven die nodig zijn om tot positionering en activatie te komen” (zie no. 12 der bijlagen: bijlage 11).

Dit manifest maakt eens te meer duidelijk dat het Huis van de Stad in het voormalige stadhuisgebouw kansen biedt om synergie te bereiken in de opgaven die de organisaties afzonderlijk hebben ten behoeve van de inwoners van Rijswijk, onder andere de pijlers van de Cultuurvisie indachtig. Zij gaan dan ook graag de uitdaging met ons samen aan om het Huis van de Stad te realiseren. Juist ook op een plek die verbonden is aan en in de nabijheid ligt van belangrijke culturele en historische waarden van onze stad.

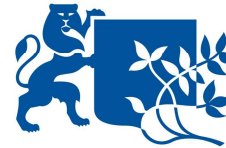
Uw amendement indachtig hebben wij voor deze partijen dus ook de consequenties bekeken qua huisvesting in het scenario waarbij de gemeentelijke organisatie in Hoogvoorde blijft en het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4 gesloopt wordt.

In het nu voorliggende schetsontwerp van het Huis van de Stad in het voormalige stadhuisgebouw worden de vier genoemde organisaties/functies ondergebracht in het souterrain en op de begane grond/beletage. Daartoe wordt o.a. bestaande binnentuin tot souterrainniveau uitgegraven en wordt deze binnentuin voorzien van een transparante overkapping. Daardoor wordt extra ruimte gecreëerd zowel in het souterrain, de beletage als op de 2^e etage boven het dak van de huidige entreehal. Op de begane grond/beletage komen dus op termijn ook de publieksgerichte functies van de gemeentelijke organisatie. De verdiepingen 1 t/m 3 bieden, het concept van Het Nieuwe Werken indachtig, voldoende ruimte voor onze organisatie (variërend van 284 tot 406 werkplekken, afhankelijk van het aantal gekozen m² per plek). De raadszaal wordt in ere hersteld, echter deze ruimte kan multifunctioneel ingezet worden: zij is door haar vorm uitermate geschikt (te maken) als theater-/voorstellingszaal, waarmee dus ook een verdere samenwerking met de schouwburg vorm gegeven kan worden.

Het casco en de installaties worden op een dusdanige manier gerenoveerd c.q. vernieuwd dat het gebouw uiteindelijk qua duurzaamheid en gebruikswaarde een GPR-score heeft van 7,6 (huidige waarde 5,3, streefwaarde 7).

Wij hebben een architectonisch concept willen neerleggen, waarbij binnen de muren van het enigszins bastionachtig aandoend maar daardoor weer iconisch gebouw, zich een open en uitdagende ontmoetingsplek ontvouwd. Ofschoon elke functie programmatisch specifieke ruimten vraagt, staat verwevenheid en flexibiliteit voorop. Functies lopen in elkaar over, ruimten kunnen meervoudig gebruikt worden. Door het creëren van het atrium ontstaat een huiskamer over meerdere verdiepingen. Dit wordt verstrekt door het letterlijk op vele plekken openbreken van de massief ogende oude gangwanden en de gevels van de oorspronkelijke binnentuin. Daartoe worden er verbindende trappen gemaakt die uitnodigen tot interactie maar ook tot verpozing. En we creëren open werk-/ontmoetingsruimten in directe verbinding met het atrium. Met dit voor ogen is de trap naar het souterrain ook als tribune ontworpen en kan het dienen als forum voor de interactie met de stad. Daarnaast betekent Het Nieuwe Werken ook dat tijd- en plaats-onafhankelijk gewerkt kan worden hetgeen dus inhoudt dat de werkplekken op de verdiepingen meervoudig inzetbaar zijn en ruimte biedt voor anderen dan de gemeentelijke organisatie: met, naast en door elkaar werken aan de toekomst van onze stad. Met dit concept van het Huis van de Stad geven we dus concrete invulling aan meerdere pijlers van de in september 2016 vastgestelde Stadsvisie 2030.

Het in 2015 verrichte bouwhistorisch onderzoek indachtig (zie no. 15 der bijlagen) zijn de monumentale uitstraling en de structuur van het gebouw leidend geweest voor het ontwerp. Op pagina 76 van genoemd onderzoek zijn deze en andere cultuurhistorische,



architectuurhistorische en bouwhistorische waarden inzichtelijk gemaakt. En hoewel het ontwerp een deel van deze waarden zal aantasten, vinden wij dat deze vanuit cultuurhistorische oogpunt gelegitimeerd kunnen worden. Juist ook omdat de meeste beeldbepalende afwerkingen en kunstvormen blijven behouden, zoals bijvoorbeeld de travertinvloeren en marmerwandafwerkingen. Bovendien blijft ook het hoog gewaarde stedenbouwkundig ensemble van gebouw, ranke toren en vijver intact.

Scenario B: Continuering Hoogvoorde en sloop gebouw Generaal Spoorlaan

Zoals Het Nieuwe Werken voor de gemeentelijke organisatie zijn vertaalslag heeft gekregen in het scenario Huis van de Stad, is dit ook gebeurd in het alternatieve scenario (B) waarbij de gemeentelijke organisatie blijft in Hoogvoorde. Aanvullend is voor dit scenario de informatie gebruikt uit het onderzoek dat u heeft gedaan naar de mogelijkheden van aanpassing van de huidige raadszaal. Voorts is gekeken naar een efficiëntere inzet van de beschikbare ruimte voor de gemeentelijke dienstverlening op de begane grond. Een en ander hebben wij vertaald in een globaal vlekkenplan voor de 7 verdiepingen die de gemeente per 1 mei 2017 in gebruik heeft, resulterend in minimaal 285 werkplekken (flexfactor 0,65). Vervolgens zijn de kosten van dit vlekkenplan in beeld gebracht en vertaald naar kapitaalslasten overeenkomstig de richtlijnen van de financiële verordening.

In scenario B zijn de betrokken organisaties/functionies aangewezen op hun bestaande huisvesting. Naast het gegeven dat hiermee geen efficiëncyslag is te behalen binnen het gebruik van het maatschappelijk vastgoed gemeentebreed (zie hiervoor ons voorstel aan u met nummer 16.125981), vragen de organisaties/functionies afzonderlijk ook een groter ruimtebeslag. En daardoor per saldo meer budget.

Om haar werkzaamheden in de toekomst op een goede, duurzame en afgestemd op de vraag adequate manier te kunnen blijven doen, heeft Trias qua huisvesting nieuwbouw nodig. De kosten hiervan zijn in beeld gebracht op basis van een ruimtelijk, functioneel en technisch programma van eisen, opgesteld in overleg met Trias. In dit scenario is dus van een (éénmalige) (grond)opbrengst als gevolg van herbestemming van de locatie geen sprake.

Een vergelijkbare rekenexercitie is gedaan voor de (toekomstige) huisvesting van de bibliotheek, er wel vanuit gaande dat na afloop van het huidige huurcontract (einde 2024) er minder meters zullen worden afgenomen in het huidige pand aan het Generaal Eisenhowerplein.

Het Sociaal Wijkteam Oost blijft gehuisvest in het gemeentelijk pand aan de Steenplaatsstraat en Welzijn Rijswijk blijft in het gebouw Laan Hofrust. Dit laatste houdt dus in dat dit pand niet herbestemd of anderszins ten gelde gemaakt kan worden.

Het eerder gememoreerde bouwhistorisch onderzoek maakt duidelijk dat met de sloop van het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4 een hoog gewaardeerd cultuurhistorisch gebouw voor Rijswijk verloren zal gaan.

Kansen en kritische succesfactoren

We hebben de kansen en kritische succesfactoren van beide scenario's in een matrix kort op een rij gezet. Op een aantal punten komen we in de volgende paragrafen nog terug:

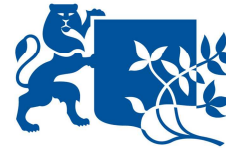


	 Scenario A	 Scenario B
Kansen	- invulling aan gewenste samenhang en samenwerking cultuurstellingen (Cultuurvisie) - oplossing huisvestingsvraagstuk voor langere termijn voor 2 dragers Cultuurvisie - ontmoetingsplek voor inwoners, bedrijven en bestuur met een sociale en economische impuls voor haar omgeving - het maatschappelijk vastgoed kan gemeentebreed efficiënter en effectiever ingezet worden, inclusief mogelijkheden voor herontwikkeling - behoud iconisch gebouw met monumentale waarde (Stadsvisie, Cultuurvisie, Duurzame gemeente) - op langere termijn financiële voordelen in huisvesting van o.a. gemeentelijke organisatie - een reeds jarenlang lopend politiek dossier wordt in overeenstemming met diverse beleidskaders opgelost	- de keuze voor de realisatie van een Huis van de Stad kan niet-gebouw gebonden plaatsvinden - op de korte termijn vraagt dit scenario minder huisvestingslasten voor gemeentelijke organisatie en maatschappelijke instellingen - de locatie Generaal Spoorlaan kan in geval van sloop vrijelijk ingevuld worden zonder bijzondere tijdsdruk - als gemeente blijven in (de omgeving) Hoogvoorde kan een positieve bijdrage leveren aan gewenste ontwikkelingen in het gebied In de Bogaard eo - de toekomstige huisvesting van de gemeentelijke organisatie is niet meer 'belast' met het dossier oude stadhuisgebouw
Kritische succesfactoren	- de 4 afzonderlijke organisaties/instellingen moeten een werkbaar samenwerkingsmodel creëren - er dient een oplossing gevonden te worden voor de consequenties van het bestaande huurcontract van de bibliotheek - oplossing voor de aanloopkosten van de 1^e fase tot aan fase 2, inclusief afschrijving boekwaarde investeringen in Hoogvoorde	- kosten van sloop en afschrijving boekwaarde dient binnen de begroting opgelost te worden - de houdbaarheid van het vernieuwde huuraanbod van de eigenaar van Hoogvoorde bij een aantrekkelijke markt - op korte termijn moeten vinden van een passende huisvestingsoplossing voor Trias - clustering en samenwerking van de in scenario A genoemde functies is niet evident, met name in samenhang met de schouwburg

6. Kanttekeningen

De financiële vergelijking van de scenario's A en B bevat dus tevens cijfers voor de aanpak van de huidige huisvesting van het Trias. Investerings in de huisvesting van Trias zijn echter tot op heden niet in de (meerjaren)begroting voorzien, maar zijn dus wel evident aanstaande, het uitgangspunt hanterend dat de gemeente in haar huisvesting dient te voorzien.

De frictiekosten i.c. dubbele huisvestingslasten voor de bibliotheek zijn ook nog op geen



enkele wijze voorzien. Voorts zal er ten aanzien van het gebouw waarin momenteel de bibliotheek gehuisvest is, gezocht moeten worden naar een vervangende (tijdelijke) gebruiker. Er is namelijk inmiddels jurisprudentie opgebouwd die het niet toestaat bij een doorlopende huurcontract het gehuurde leeg te laten staan, ook al worden de huurpenningen doorbetaald. De huurovereenkomst die de bibliotheek heeft afgesloten biedt overigens de mogelijkheid om onder te verhuren, in dat opzicht is vervangend gebruik realiseerbaar.

Voorts is in de meerjarenbegroting niet voorzien in (grootschalige) vervangings- en aanpassingsinvesteringen in de (huidige) huisvesting van de gemeentelijke organisatie anders dan hetgeen beschikbaar is vanuit de besparingen op de huisvestingslasten als gevolg van het afstoten van m2 gehuurde ruimte in Hoogvoorde per 1 mei 2017.

7. Financiën

Investeringskosten en financiële vergelijking scenario's A & B: de business-case

De investeringskosten in het voormalige stadhuisgebouw voor de 1e fase van het Huis van de Stad zijn geraamd op ruim € 19 miljoen, waarvan € 10,2 miljoen aan het casco van het gehele gebouw. De totale investering (fase 1 + 2) vraagt ruim € 27,9 miljoen.

Bij scenario B vragen de aanpassingen in gebouw Hoogvoorde een investering van naar raming ruim € 8,1 miljoen. De nieuwbouw van het Trias kost € 4,7 miljoen (inclusief tijdelijke herhuisvesting) en de aanpassingen aan de bibliotheek (in 2025) ca. € 0,5 miljoen. Voor de overige twee functies worden geen (extra) investeringen voorzien.

In scenario A is er naast de kapitaalslasten van de investering, sprake van onderhoud- en overige beheerlasten. Voorts is er gedurende een aantal jaren sprake van frictiekosten als gevolg van dubbele (huisvestings)lasten (exploitatiekosten investeringen 1^e fase en huurlasten bibliotheek). In scenario A is vooralsnog geen rekening gehouden met huuropbrengsten uit de horecafunctie.

In scenario B is gerekend met het verlaagde huuraanbod dat de eigenaar van Hoogvoorde ons deed in september 2016 in het kader van onze verkennende gesprekken met hem. Voorts zijn de huidige huren van de overige functies als vertrekpunt genomen, met uitzondering van de bibliotheek. Daarbij is, als gevolg van een verminderde afname van het aantal m2, met ingang van 2025 gerekend met een lagere huursom.

Bij beide scenario's zijn de éénmalige opbrengsten als gevolg van herbestemming i.c. verkoop van de vrijkomende locaties c.q. gebouwen in beeld gebracht. Zij staan echter 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 het dossier Huis van de Stad. Het betreft hier dan ook slechts globale verkenningen.

In scenario B wordt het gebouw aan de Generaal Spoorlaan gesloopt. Volgens de regels van de BBV dient de restant-boekwaarde (verminderd met de grondwaarde volgens de huidige (maatschappelijke) bestemming met inbegrip van de sloopkosten) in één keer ten laste van de begroting gebracht te worden. Bij scenario A kan de boekwaarde geactiveerd worden overeenkomstig de nieuwe afschrijvingsperiode maar dient de restant-boekwaarde op de investeringen gedaan in Hoogvoorde in één keer afgeboekt te worden.

Beschouwen we de jaarlijkse lasten van beide scenario's over een exploitatieperiode van 25 jaar (afschrijvingstermijn bij renovatie volgens de financiële verordening) en maken we deze netto-contant, dan vraagt scenario A een bedrag van € 67,4 mln. en scenario B een bedrag van € 71,3 mln. Sec naar de jaarlijkse lasten kijkend dan vraagt scenario A tot aan 2025, het



jaar waarin het huurcontract van de bibliotheek afloopt, meer dan scenario B. In 2025 ontstaat een kantelpunt. Het break-even point treedt in rond 2026.

Om de lasten met name in de eerste jaren na ingebruikname van het Huis van de Stad te temperen hebben wij een alternatief op het hierboven geschetste financiële scenario gemaakt. In dit alternatieve scenario wordt uitgegaan van een afschrijvingstermijn voor het casco van 40 jaar in plaats van 25 jaar. Dit achten wij billijk omdat de voorgestane ingreep aan het gebouw Generaal Spoorlaan vergelijkbaar is met nieuwbouw. In dit voor ons voorkeurscenario (in de bijlagen A2 genoemd) bedraagt de netto-contante waarde € 62,6 mln. Het negatief verschil in jaarlijkse lasten ten opzichte van scenario B is tot 2025 overzienbaar, na 2025 treedt jaarlijks een substantieel voordeel op. Derhalve dat in de business-case reeds in 2025 het break-even point optreedt.

In onderstaande tabel vindt u de drie scenario's samengevat terug:

scenariovergelijk	scenario A (.1)	scenario A.2	scenario B
gemiddelde kosten huisvesting 2017 t/m 2024	€ 3.820.000	€ 3.630.000	€ 3.540.000
kosten huisvesting in 2025 (eerste jaar volledig in nieuwe huisvestingssituatie)	€ 3.190.000	€ 2.870.000	€ 3.650.000
gemiddelde procentuele verandering huisvestingslast 2025 t/m 2041 per jaar	-0,05%	0,11%	0,27%
totale kosten 2017 t/m 2041 netto contant per 1 januari 2017	€ 67.400.000	€ 62.600.000	€ 71.300.000

Beschouwing in relatie tot de bestaande (meerjaren)begroting

Zoals in paragraaf 6 reeds is gememoreerd is in de huidige (meerjaren)begroting niet voorzien in grootschalige investeringen ten behoeve van het Trias en de huisvesting van de gemeentelijke organisatie. Gerelateerd aan de hierboven genoemde investeringen gaat het hierbij om een jaarlijkse (kapitaal)last van ruim € 1 mln., waarvan ruim € 260.000,- ten behoeve van (de nieuwbouw van) het Trias. Ongeacht de keuze die u gaat maken ten aanzien van het Huis van de Stad zijn dit bedragen waarmee in de toekomst (vanaf 2020) in de begroting rekening gehouden moet gaan worden. Dit natuurlijk indien wij willen voorzien in een toekomstbestendige huisvesting van zowel Trias als onze gemeentelijke organisatie. Ten opzichte van de huidige begroting is er sprake van frictiekosten als gevolg van dubbele kapitaal- en exploitatielasten, huurlasten bibliotheek en afschrijving van de restant-boekwaarde voor de gedane investeringen in Hoogvoorde. Uitgaande van onze financiële voorkeursvariant (A2) bedragen deze frictiekosten (inclusief verwerking van de boekwaarde) cumulatief tot aan 2025 € 7,4 mln. Het in uw besluit van 24 mei 2016 geformuleerde uitgangspunt indachtig dat van lastenverzwaring geen sprake mag zijn, zullen wij u voorstellen deze kosten ten laste van de algemene reserve te brengen. De jaarlijkse lasten t.o.v. de huidige begroting liggen voor de voorkeursvariant vanaf 2019 voor de eerste jaren gemiddeld € 249.600,- hoger.

Zetten we deze frictiekosten af tegen het scenario waarbij wij gehuisvest blijven in Hoogvoorde, het Trias nieuwbouw krijgt, de ingrepen in Hoogvoorde zijn beslag krijgen en het gebouw Generaal Spoorlaan gesloopt wordt, dan bedraagt de éénmalige afschrijving ten laste van de algemene reserve € 4,8 mln. en nemen de jaarlijkse lasten t.o.v. de huidige begroting vanaf 2019 toe met gemiddeld € 547.300,-. Het break-even point t.o.v. scenario A2 treedt daardoor rond 2028 op.

Voor de duidelijkheid, in genoemde bedragen zijn de potentiële éénmalige opbrengsten voor de desbetreffende locaties (Trias en Laan Hofrust respectievelijk Generaal Spoorlaan) dus



niet meegenomen.

Vorbereidingskrediet

De bouwkostenraming van scenario A, voor u vertrouwelijk ter inzage bij de griffie, is als vertrekpunt genomen voor de bepaling van de hoogte van het benodigde budget voor het voorbereidingskrediet. Uitgaande van een definitief ontwerp + het doorlopen van de aanbestedingsprocedure, worden de management- en ontwerpkosten geraamd op € 260.000,- + € 481.500,- = € 741.500,-. Voor de duidelijkheid, deze kosten zijn dus opgenomen in de investeringsbedragen die hierboven zijn genoemd.

De kosten voor participatie en communicatie worden geraamd op € 75.000,-. Dit bedrag is hoger dan in de nu afgeronde fase omdat wij in deze fase meer actief de stad willen betrekken bij de nadere invulling van het concept van het Huis van de Stad.

Daarnaast is er weer sprake van interne ambtelijke inzet vanuit verschillende disciplines: ca. 2000 uur, begrotingstechnisch vertaald in een bedrag van € 330.000,-. Vanuit dit bedrag zal ook externe extra capaciteit ingezet worden indien de ambtelijke organisatie, gelet op de overige opgaven vanuit ons collegewerkprogramma, de noodzakelijke capaciteit niet kan leveren.

Samengevat:

Onderwerp	Kosten
Extern advies, ontwerp en begeleiding	€ 741.500,-
Participatie & communicatie	€ 75.000,-
Intern ambtelijke inzet c.q. aanvullende externe capaciteit	€ 330.000,-
Totaal	€ 1.146.500,-

Tot nu toe worden de voorbereidingskosten opgevangen in de reguliere begroting. De voorbereidingskosten mogen echter worden toegerekend aan de investering. Voorgesteld wordt deze lasten te activeren. Bij een no-go zullen deze lasten moeten worden afgeboekt en komen daarmee direct of indirect via het rekeningresultaat ten laste van de algemene reserve.

Wij zullen een en ander verwerken in de begrotingswijziging behorende bij de 1e halfjaarrapportage 2017.

Kadernota en begroting 2018

Zoals u uit de in de volgende paragraaf opgenomen globale planning kunt lezen, betekent een positief besluit ten aanzien van de gefaseerde realisatie van het Huis van de Stad dat reeds in 2018 budget beschikbaar dient te zijn voor de start van de uitvoering van fase 1. Vandaar dat wij de financiële consequenties hiervan voor de begroting 2018 en de jaren daarna in de komende Kadernota in beeld zullen brengen.

8. Vervolg

Indien u besluit tot het verder uitwerken van scenario A dan zullen, zoals eerder gemeld in o.a. de Startnotitie, de besluitvormingsmomenten in de volgende processtappen vooral gekoppeld worden aan de mijlpalen binnen de bouwkundige planning: definitief ontwerp, bestek, aanbesteding, gunning, (start) uitvoering en oplevering. Globaal levert dit in de tijd uitgezet het volgende beeld op:

**Planning Huis van de Stad****fase 1 (bg + souterrain tbv maatschappelijke instellingen)**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
- voorlopig programma & ontwerp								
- definitief programma en ontwerp								
- bestek+tekeningen & aanbestedingsprocedure								
- gunning bouwwerkzaamheden								
- uitvoering bouwwerkzaamheden								
- in gebruikname 1e fase								

fase 2 (1e t/m 3e verdieping: gemeentelijke organisatie)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
- voorlopig programma & ontwerp								
- definitief programma en ontwerp								
- bestek+tekeningen & aanbestedingsprocedure								
- gunning bouwwerkzaamheden								
- uitvoering bouwwerkzaamheden								
- in gebruikname 2e fase								

 beslismomenten B&W/gemeenteraad
 uitvoering bouwwerkzaamheden
 ingebruikname

Gekoppeld aan deze beslismomenten zijn dus ook de besluiten aangaande:

- het verhuizen van het Trias vanaf de locatie Cor Ruysstraat;
- het verplaatsen van de bibliotheek vanaf de huidige locatie Generaal Eisenhowerplein;
- het verplaatsen van activiteiten van Welzijn Rijswijk vanuit het gebouw Laan Hofrust;
- het verhuizen van het Sociaal Wijkteam Oost vanaf de locatie Steenplaatsstraat;
- het verhuizen van de gemeentelijke organisatie vanaf de locatie Hoogvoorde;
- het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet, later in het proces gevolgd door een investeringsbudget via opname in de (meerjaren)begroting
- het optuigen van een beheerorganisatie voor (de 1^e fase van) het Huis van de Stad
- het nader uitwerken van het horeca-concept binnen het Huis van de Stad inclusief het voorbereiden van de aanbesteding voor de exploitatie

aan de orde.

Het concept van het Huis van de Stad dat nu in ontwikkeling is, wordt inhoudelijk geborgd door de samenwerking van de beoogde gebruikers, waarbij in de 1e fase het Trias en de bibliotheek de dragende partijen zijn. Zij zijn dan ook bepalend voor het welslagen. Dit betekent dat de voorwaarden waaronder deze organisaties hun plek kunnen vinden in het Huis van de Stad, per processtap nader ingevuld moeten worden. Deze hebben enerzijds betrekking op bijvoorbeeld de huurovereenkomst in de nieuwe situatie (huurprijs, servicekosten, afname aantal m²), anderzijds op het afhechten van verplichtingen vanuit de bestaande huisvesting. Dit laatste speelt dus met name bij de bibliotheek. Deze heeft dus een doorlopende huurovereenkomst tot 2025 voor het gebouw aan het Generaal Eisenhowerplein, welke volgens jurisprudentie niet ongebruikt leeg achtergelaten mag worden gedurende de huurtermijn, ook al wordt de huur doorbetaald.

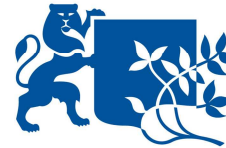
Elke volgende stap is dus een go/no go moment, waarbij wel het besluit tot gunning van de werkzaamheden een onomkeerbaar besluit inhoudt voor de investeringen in de 1e fase (aanpak casco + geschikt maken souterrain & begane grond).

Fase 2, het inhuizen van de gemeentelijke organisatie, kent ook dergelijke go/no go momenten, inclusief advies van de Ondernemingsraad, waarbij dus wel rekenschap gegeven dient te worden van de op dat moment reeds gedane investeringen in fase 1. In fase 2 zal inhoudelijk vooral de aandacht uitgaan naar de verdere implementatie van ontwikkelingen op het gebied van dienstverlening en Het Nieuwe Werken.

9. Communicatie & participatie

Terugblik

In de afgelopen periode is op de volgende manier aan de communicatie vorm gegeven:



Externe klankbordgroep

De externe klankbordgroep heeft een adviserende rol in het gehele voorgaande traject gehad. Deelnemers met diverse achtergrond en expertise hebben hun op- en aanmerkingen gegeven op stukken en ideeën. Hiervan zijn enkele in het raadsvoorstel verwerkt.

Interne klankbordgroep

Een afvaardiging van medewerkers is inmiddels vertegenwoordigd in een interne klankbordgroep. Ook zij hebben een aantal keren meegedacht over de plannen.

OR

De Ondernemingsraad is periodiek op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen en waar nodig om advies gevraagd. Zij is ook vertegenwoordigd in de interne klankbordgroep. De opmerkingen en aanbevelingen zijn verwerkt in het Raadsvoorstel.

Maatschappelijke instellingen

De maatschappelijke instellingen die betrokken zijn bij de vorming van een Huis van de Stad, zijn vertegenwoordigd in actieve groep die meerdere malen samen zijn gekomen. De aanbevelingen die vanuit deze groep werden gegeven, zijn opgenomen in het Raadsvoorstel.

Reacties uit de Stadsvisie

Reacties over een Huis van de Stad zijn eerder gegeven in de diverse uitvragen aangaande de stadsvisie. Deze opmerkingen zijn meegenomen en waar bruikbaar in het Raadsvoorstel verwerkt.

Rondleiding

Tijdens de Open Monumentendag september jl. is het voormalig stadhuis aan de Generaal Spoorlaan open gesteld voor publiek. De honderden bezoekers werden rondgeleid door leden van de Historische Vereniging Rijswijk en konden reacties achter laten. Deze reacties zijn gebundeld en waar bruikbaar meegenomen in het Raadsvoorstel.

Pers

Er is geen actief persbeleid gevoerd omdat het besluitvormingsproces nog in volle gang is.

Hoe nu verder?

In de periode na het besluit van uw raad zal de communicatie en participatie een grotere rol gaan spelen. Vanzelfsprekend zal worden aangesloten bij de al lopende processen van de (uitvoering van de) beleidsopgaven Stads- en Cultuurvisie, de nota Strategisch Vastgoedbeleid en de opgaven zorg & welzijn en onderwijs. Daarbij wordt natuurlijk rekening gehouden met de dan geldende situatie in het besluitvormingsproces.

In de navolgende plannen wordt uitgegaan van het verder uitwerken van het ontwerp van het Huis van de Stad aan de Generaal Spoorlaan.

Communicatie:

Bij de communicatie zal de nadruk vooral op het informeren van de diverse doelgroepen liggen. De stand van zaken wordt via een mix van communicatiemiddelen aan de diverse doelgroepen gecommuniceerd. Uitgangspunten en middelen zijn:

- Bij mijlpalen wordt hierover zowel als intern als extern gecommuniceerd via de websites.
- Inzet van social media zoals facebook en twitter, gebruik makend van tekst, foto's, stills van films en films. Waarbij goed gekeken welke boodschap bij welk medium past.
- Printmedia, interviews/artikelen in krant- week- en opiniebladen.



Communicatie inzet in de aanloop naar en direct na besluitvorming door uw Raad:

Datum	Wat	Medium	Doel
<i>29 maart en daarna per mijlpaal</i>	<i>Informeren over besluitvorming B&W en Raad</i>	<i>Websites en sociale media</i>	<i>Informeren</i>
<i>mei</i>	<i>Voorstellen van de betrokken maatschappelijke instellingen</i>	<i>Social media</i>	<i>Duidelijkheid scheppen in rol HvdS</i>
<i>doorlopend</i>	<i>Informeren over voortgang</i>	<i>Websites, Social media, print media, films, animaties</i>	<i>informeren</i>

Raad

U heeft meerdere malen duidelijk aangegeven behoefte te hebben aan duidelijke besismomenten in dit dossier. Wij hebben ze reeds in paragraaf 8 kort uiteengezet. Zij vormen een belangrijke leidraad voor de communicatie.
In het nog navolgende Plan van Aanpak zal de Communicatiekalender verder uitgewerkt worden.

Participatie

De participatie zal actiever ingezet worden dan in de voorgaande fase. Diverse groepen wordt gevraagd actief mee te denken, mee te beslissen of alleen mee te weten. Te denken valt hierbij aan betrokken partijen, mogelijke huurders, omwonenden, winkeliersverenigingen en klankbordgroepen. De mate van participatie wordt per doelgroep vastgesteld. Een eerste aanzet:

Groep	Deelnemers	Rol	Mate van participatie
<i>Interne klankbordgroep</i>	<i>Medewerkers OR afvaardiging</i>	<i>Adviserende functie</i>	<i>Meedenken</i>
<i>Externe Klankbordgroep</i>	<i>Afvaardiging van: Inwoners algemeen Omwonenden Ondernemers</i>	<i>Adviserende functie</i>	<i>Meedenken</i>
<i>Maatschappelijke instellingen</i>	<i>TRIAS, bibliotheek, Welzijn Rijswijk, Wijkteam Oost, Rijswijkse Schouwburg</i>	<i>Ruimteverdeling Beheer</i>	<i>Meebeslissen en meedoen</i>
<i>Ambassadeurs</i>	<i>Afvaardiging vanuit netwerken</i>	<i>Onderwerp op de agenda zetten</i>	<i>Meeweten en meedenken</i>
<i>Inwoners en ondernemers</i>	<i>Inwoners en ondernemers van Rijswijk</i>	<i>Adviserende functie</i>	<i>Meeweten en meedenken</i>

In het Plan van Aanpak zal de participatie gedetailleerder beschreven worden. Hierin zal ook blijken dat aan meer groepen vertegenwoordigers gevraagd wordt te participeren.



Hiervoor worden bijvoorbeeld inloopbijeenkomsten en themabijeenkomsten gehouden. Vooraf zal duidelijk gemaakt worden wat het doel van de bijeenkomst is en in welke mate er geparticipeerd kan worden. De exacte invulling van deze bijeenkomsten zal later in het proces bepaald worden. Verder kunnen via het platform van de stadsvisie kunnen stellingen en/ of vragen gesteld worden aan een actieve groep respondenten. De klankbordgroepen kunnen per onderwerp aangepast worden in samenstelling.

Participatiekalender (De kalender wordt in het Plan van Aanpak verder uitgewerkt)

Datum	Onderwerp	Hoe	Doel
<i>mei</i>	<i>Externe klankbordgroep opnieuw vormgeven</i>	<i>Uitvragen vanuit netwerken en stadsvisie</i>	<i>Flexibele groep samenstellen die op onderwerp kan meedenken</i>
	<i>Ambassadeurs groep en rol samenstellen</i>	<i>Uitvragen vanuit netwerken en stadsvisie</i>	<i>HvdS op de agenda zetten</i>
<i>doorlopend</i>	<i>Bijeenkomst interne klankbordgroep</i>	<i>Interne bijeenkomst</i>	<i>Meedenken</i>
	<i>Bijeenkomst externe klankbordgroep</i>	<i>Bijeenkomst</i>	<i>Meedenken</i>
	<i>Bijeenkomst maatschappelijke instellingen</i>	<i>Bijeenkomst</i>	<i>Meebeslissen en meedoen</i>
<i>Nader te bepalen</i>	<i>Inloopbijeenkomsten</i>	<i>Informatie over specifiek onderwerp</i>	<i>inzamelen informatie, meeweten / meedenken</i>
<i>Nader te bepalen</i>	<i>Rondleiding HvdS</i>	<i>Op aanmelding</i>	<i>Uitleg plannen, mee weten</i>

10. Bijlagen

1. 17.025932 bbn adviseurs: 9714 rapportage huisvestingsvarianten Gemeente Rijswijk d.d. 23 maart 2017
2. 17.035048 - bijlage 01: Architectonisch ontwerp Huis van de Stad
3. 17.035049 - bijlage 02: Notitie voorstel derden functies Huis van de Stad
4. 17.035050 - bijlage 03: Geveldetails bestaande en nieuwe situatie
5. 17.035051 - bijlage 04: Natuursteenonderzoek
6. 17.035052 - bijlage 05: Rapportage bouwfysica
7. 17.035054 - bijlage 06: Rapportage brandveiligheid Huis van de Stad
8. 17.035055 - bijlage 07: Constructief ontwerp
9. 17.035056 - bijlage 08: Installatietechnisch ontwerp
10. 17.035057 - bijlage 09: Asbestinventarisatierapport
11. 17.035060 - bijlage 10: GPR berekening Conventionele opwekking & WP en WKO
12. 17.035061 - bijlage 11: Memo manifest derdenfuncties d.d. 10 februari 2017



13. 17.035064 - bijlage 13: Vlekkenplan Hoogvoorde
14. 17.035066 - bijlage 15: Vlekkenplan Trias
15. 17.035067 - bijlage 16a - Notitie financieel scenariovergelijk d.d. 23 maart 2017
16. [IB 15-073K 5.0 - BHO - Historisch bouwkundig onderzoek.pdf](#)

Stukken vertrouwelijk ter inzage bij de griffie

- I. 17.035062 - bijlage 12: Bouwkostenraming scenario A - bbn adviseurs d.d. 16 december 2016
- II. 17.035065 - bijlage 14: Bouwkostenraming scenario B - bbn adviseurs d.d. 16 december 2016
- III. 17.035069 - bijlage 16b: Bouwstenen scenario's financiële vergelijking (A1-B en A2) d.d. 23 maart 2017
- IV. 16.089992 - Reactie op informatie verzoek betreffende huidige huurcontract Hoogvoorde d.d. 12 september 2016 van Bouwconsulting beheer bv
- V. 16.099656 - brief aan Bouwconsulting d.d. 01-11-2016 n.a.v. brief van 12-9-2016
- VI. 17.035042 - Huis van de Stad: vergelijking scenario's met de huidige meerjarenbegroting.
- VII. 17.035046 - Grondwaardebepaling Generaal Spoorlaan – Cor Ruysstraat

Burgemeester en wethouders,
de waarnemend secretaris,

de burgemeester,

W. van der Giessen

drs. M.J. Bezuijen



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 9 mei 2017
Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 28 maart 2017, nr.

BESLUIT:

1. kennis te nemen van de resultaten van het onderzoek naar en het ontwerp van een gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad (in het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4);
2. in te stemmen met het voorbereiden van een 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;
3. de financiële consequenties van deze volgende fase in de gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad te verwerken in de begrotingswijziging behorende bij de 1e halfjaarrapportage 2017;
4. de financiële consequenties van de realisatie van de 1e fase van het Huis van de Stad te betrekken bij de totstandkoming van de Kadernota 2018.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 9 mei 2017

de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

drs. M.J. Bezuijen