



Datum besluit B&W 14 november 2017
Raad. d.d. 12 december 2017
Agendapunt nr. 20
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
Afdeling Maatschappelijke Ontwikkelingen Huis van de Stad
Corsanummer 17.107272

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Investeringsbudget gefaseerde uitvoering Huis van de Stad
2. Voorstel
 1. kennis te nemen van de nadere uitwerking van het ontwerp voor de gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad in het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4;
 2. in te stemmen met het aanbestedingsgereed maken van het ontwerp van de 1^e fase van de gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad;
 3. in te stemmen met het beschikbaar stellen van een investeringsbudget voor de 1^e fase van de realisatie van het Huis van de Stad van € 18,2 mln. en de consequenties hiervan te verwerken in de begrotingswijziging behorende bij de 1e halfjaarrapportage 2018.
 4. in te stemmen met het beschikbaar stellen van een extra investeringsbudget van € 510.000,- voor het treffen van maatregelen zodat het Huis van de Stad voldoet aan de zgn. 'BENG'-criteria en de consequenties hiervan te verwerken in de begrotingswijziging behorende bij de 1e halfjaarrapportage 2018.
3. Inleiding
Op 9 mei 2017 heeft u het voorstel inzake 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 (voormalig stadhuisgebouw) behandeld. Naar aanleiding van dit voorstel zijn concreet de volgende besluiten door u genomen:
 1. 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;
 2. de financiële consequenties van deze volgende fase in de gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad ad € 1.146.500,- te verwerken in de begrotingswijziging behorende bij de 1e halfjaarrapportage 2017;
 3. 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.

Tijdens de raadsvergadering zijn tevens door ons toezeggingen gedaan c.q. moties overgenomen op het gebied van:

- een scherpe inzet van risicomangement en kostenbewaking;
- de beslissingsbevoegdheden van de gemeenteraad en de voortgangsrapportage (voortvloeiende uit de Procedureregeling grote projecten gemeente Rijswijk);
- het laten uitvoeren van een second opinion op de uitgangspunten en risico's van het voorliggende voorlopig ontwerp (van scenario A2) en de resultaten daarvan als



- voorwaarde laten gelden voor het definitief ontwerp;
- het in beeld brengen van de ruimtelijke, economische en maatschappelijke effecten van de realisatie van het Huis van de Stad op haar directe omgeving;
- het actief betrekken van bewoners (en overige belanghebbenden) bij de verdere invulling van het concept Huis van de Stad.

Daarnaast blijft een aantal vertrekpunten uit uw besluit van 24 mei 2016 nog steeds van kracht:

- 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 onderdeel uit te maken van het besluitvormingsproces rondom de keuzes die nog voorliggen;
- het inbouwen van voldoende flexibiliteit in proces en ontwerp om maximaal in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen in omvang en werkwijze van de gemeentelijke organisatie en maatschappelijke instellingen;
- 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.

In dit voorstel presenteren wij u de nadere uitwerking van het ontwerp voor de gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad in het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4 met bijbehorende stichtingskostenraming. Bovendien hebben wij op basis van deze uitwerking de business case herijkt.

Deze producten vormen de basis voor het investeringsbudget dat nu aan u gevraagd wordt ter realisering van de 1^e fase van het Huis van de Stad.

De uitkomsten van de second opinion zijn meegenomen in de nadere uitwerking van het ontwerp en zijn o.a. terug te vinden in de risicoparagraaf van de rapportage van bbn adviseurs. In paragraaf 7 ("Financiën") zullen wij hier nader op ingaan. De uitkomsten zelf zijn separaat aan u gestuurd c.q. liggen voor u vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

Onderdeel van de scherpe inzet op risicomangement en kostenbewaking vormt ook het onderzoek naar de fiscale aspecten van het gezamenlijk gebruik van het Huis van de Stad, met name de BTW-component in relatie tot het benodigde investeringsbudget. In paragraaf 7 gaan wij hier nader op in.

Voorts hebben wij in het kader van risicomangement en kostenbewaking extra aandacht besteed aan de meest efficiënte wijze van inkoop en aanbesteding van de in de volgende fase aan de orde zijnde diensten en werken. Dit alles natuurlijk onder voorbehoud van goedkeuring van uw raad van de nu voorliggende besluiten.

Zoals wij u in het op 9 mei jl. geaccordeerde voorstel reeds aangaven, zijn wij voornemens het Huis van de Stad samen met Trias, de Bibliotheek aan de Vliet en (onderdelen van) de Stichting Welzijn Rijswijk te gaan bewonen. Wij hebben derhalve gezamenlijk gewerkt aan een wenselijke positionering van het Huis van de Stad en hebben met elkaar een gezamenlijke visie opgesteld. Deze onderwerpen komen terug in paragraaf 4 en in bijlage 14.

In het Huis van de Stad is ook plaats voor een horecavoorziening. Wij hebben specifiek onderzoek laten verrichten naar wenselijke en haalbare horeca-concepten passend bij de functie van het Huis van de Stad en de beschikbare ruimte. Naast de input vanuit de op 27 juni 2017 gehouden inloop/informatieavond, zie ook paragraaf 9, zijn meerdere stakeholders geïnterviewd voor dit onderzoek.

Genoemde inloop/informatiebijeenkomst maakt onderdeel uit van het communicatie- en



participatieproces dat wij in deze fase tot nu toe hebben doorlopen. In paragraaf 9 blikken we terug maar kijken ook vooruit.

Uit dit proces kwam ook de, ook eerder door u geuite, zorg naar voren omtrent het verkeers- en in het bijzonder het parkeervraagstuk. Welke druk veroorzaakt de realisatie van het Huis van de Stad op zijn omgeving en welke oplossingen zijn hiervoor voor handen, recht doende aan de bijzondere ligging van de locatie nabij de schouwburg, het Rijswijkse Bos en het winkelcentrum aan het Hendrik Ravesteijnplein / Lindelaan? Het nader onderzoek naar de verkeerseffecten maakt onderdeel uit van het nu voorliggende voorstel.

Op 21 april 2015 (IB 15-073) zonden wij aan u, als bijlage, een rapportage waarin de ruimtelijk-economische effecten van een eventuele verplaatsing van het gemeentehuis op winkelcentrum In de Bogaard én het Hendrik Ravesteijnplein in beeld waren gebracht (IB 15-073J 4.0).

Wij zijn voornemens, het nu voorliggende concept van het Huis van de Stad indachtig, dit onderzoek te actualiseren om te bekijken of de effecten op het winkelcentrum Ravesteijnplein / Lindelaan nog steeds valide zijn i.c. substantieel zullen veranderen. Gelet echter op het feit dat er in het Huis van de Stad meerdere gebruikers komen dan waarmee in 2015 was gerekend, mag er vanuit gegaan worden dat de te verwachten positieve effecten zeker niet slechter zullen worden.

4. Beoogd effect

In het voorstel dat u op 9 mei 2017 behandelde brachten wij reeds kernachtig naar voren wat wij met het Huis van de Stad beogen. Het verbinden van 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.

Gezamenlijk met de voor ons ideale partners ic. medebewoners Trias, Bibliotheek aan de Vliet en (onderdelen van) Welzijn Rijswijk, hebben wij een verkenning uitgevoerd naar de positionering van het Huis van de Stad. Welke missie en visie staan wij gezamenlijk voor ogen en welke doelgroepen verdienen daarbij extra aandacht. Bij deze verkenning hebben wij ook de resultaten van de door ons uitgevoerde mini-enquête meegenomen, alsmede de opbrengsten van de inloop-/informatiebijeenkomst van 27 juni jl. (zie verder paragraaf 9). Voorts zijn diverse stakeholders in Rijswijk geïnterviewd met o.a. de vraag wat het Huis van de Stad voor hen en voor Rijswijk (en de regio) zou kunnen c.q. moeten betekenen. Dit proces heeft ons samen met onze partners gebracht tot een nader uitgewerkte visie, vervat in een krachtige kernboodschap:

“Het Huis van de Stad is het kloppend hart van Rijswijk: een icoon. Het is een herkenningspunt voor een stad. Een plek die symbool staat voor de stad, haar kracht en haar historie. Een icoon zorgt ook voor nieuw elan, nieuwe energie en kracht en is toekomstgericht.

Het Huis van de Stad is een plek waar door samenwerking veel meer inwoners bereikt worden, dan wanneer de organisaties en de gemeente solistisch zouden opereren. Een plek voor jong en oud, waar eenieder zich thuis genoeg voelt om hulp of advies te vragen. Waar je kennis kunt opdoen, zaken kunt regelen, je kunt ontspannen of je juist inspant om iets te leren. Een plek die bruist, energie geeft doordat er voor iedereen wel iets te vinden is. Waar de inwoners zich gehoord en gezien voelen. Maar waar je ook verrast wordt.

Een plek die de verbinding legt tussen publiek en politiek, waar interactie is. Die ertoe aanzet dat de gebruikers elkaars kennis en die van ondernemers en inwoners benutten om zo de kracht van de stad nog verder te versterken. Waar betrokkenheid leidt tot co-creatie, ook buiten de muren van het Huis. En we kunnen innoveren door de krachten te bundelen. Want vernieuwing begint bij ontmoeten.

Het Huis weerspiegelt Rijswijk; de geschiedenis, de toekomst maar ook haar identiteit. Waar



we met open blik toekomstgericht handelen. In een uniek Huis zoals er daar maar een van is, die de ziel van Rijswijk verbeeldt. Omgeven door het groen van de stad, vlakbij de plek waar ooit de Vrede van Rijswijk ondertekend werd, wordt het Huis een gezichtsbepalend element van de stad, het symbool van Rijswijk waar iedereen de ontwikkeling van onze stad in herkent.“

5. Argumenten

Het ontwerp

Het voorlopig ontwerp dat wij u op 9 mei jl. voorlegden vormde het uitgangspunt voor het ontwerp dat nu voorligt. Dit betekent dat de medebewoners van het Huis van de Stad primair gevestigd zijn op de begane grond en in het souterrain. Op een aantal onderdelen hebben er optimalisaties in de plattegrond plaatsgevonden onder andere als gevolg van de verdere uitwerking van de technische installaties en de noodzaak van een betere toegankelijkheid van het gebouw. Voorts heeft de vereiste functionaliteit van de trouwzaal geleid tot een andere ruimteverdeling op de begane grond tussen trouwzaal en danszaal. Het nu voorliggende ontwerp gaat primair uit van het gebruiksklaar maken van het souterrain en de begane grond (voor de bovenliggende verdiepingen geldt dit dus niet). Daartoe is het noodzakelijk dat ook het casco volledig aangepakt en het atrium gerealiseerd wordt. Om nog scherper in beeld te krijgen welke aanpak van dit casco benodigd is, passend bij deze fase van uitwerken, hebben wij o.a. een uitgebreider gevelonderzoek laten verrichten en heeft er hernieuwd een proefsanering van de asbesthoudende kit rondom de kozijnen plaatsgevonden.

Bij de aanpak van het casco vindt er echter wel een aantal voorbereidende werkzaamheden plaats op de hoger gelegen verdiepingen om te borgen dat de (eventuele) uitvoering van fase 2 kan plaatsvinden zonder dat het gebruik van fase 1 onmogelijk wordt.

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). Qua energielabel gaat het gebouw van label F naar label A, terwijl C het wettelijk minimum is.

Wij hebben voorts in aanvulling op de kaders van het VO onderzocht of en via welke maatregelen het gebouw nog duurzamer gemaakt kan worden. Daarbij is gekeken naar de zgn. BENG-criteria (bijna energieneutraal gebouw) welke in de toekomst de EPC-waarde vervangt. Het gebouw en de locatie (vanwege de toepassing van een WKO-installatie) hebben het in zich om aan deze criteria te voldoen. Dit vraagt echter een extra investering van ca. € 510.000,-. Vanwege de aanvulling op het VO is dit bedrag nu als optie opgenomen en niet verwerkt in de becijferingen binnen de business case. Gelet echter op het belang dat wij hechten aan de realisatie van een maximaal duurzaam Huis van de Stad, vragen wij u nu expliciet ook voor deze investering een budget beschikbaar te stellen. Eens te meer daar eerste berekeningen laten zien dat de terugverdientijd nagenoeg gelijk is aan de afschrijvingsperiode.

Verkeer- en parkeervraagstuk

In onze brief aan u van 4 mei 2017 (IB 17 035) maakten wij reeds melding van de eerste voorlopige resultaten van het gehouden verkeers- en parkeeronderzoek. Wij hebben inmiddels aanvullend parkeeronderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan en een beter inzicht in de te verwachten bezoekers is een nieuwe parkeerbalans opgesteld. Hieruit blijkt dat er zowel in de 1^e als 2^e fase geen parkeerprobleem zal ontstaan als gevolg van het Huis van de Stad. Wij hebben hierbij de parkeercapaciteit rondom de schouwburg meegenomen. Daarnaast hebben de onderzoeken ook duidelijk gemaakt dat het Hendrik Ravesteijnplein tijdens de maatgevende momenten van de dag een restcapaciteit heeft. Dit geeft ons ruimte bij een herinrichting van het openbaar gebied rondom het Huis van de Stad de parkeercapaciteit in enige mate te verminderen.

Tevens is de behoefte aan stallingsruimte voor fietsen onderzocht en is de toekomstige



verkeersafwikkeling in beeld gebracht. Uit dit laatste blijkt bijvoorbeeld dat de heringerichte Generaal Spoorlaan het verkeer van en naar het Huis van de Stad goed kan verwerken. Het aantal fietsparkeerplaatsen dat gerealiseerd dient te worden zal in de volgende fase echter bijzondere aandacht vragen.

De rapportage treft u aan in bijlage 13.

Risicomanagement en kostenbewaking

In samenspraak met de toekomstige gebruikers van het Huis van de Stad en alle bij deze fase van het ontwerp betrokken adviseurs hebben wij een risicoanalyse opgesteld. Wij hebben daarbij een onderscheid gemaakt in diverse thema's, zoals techniek & uitvoering, plankwaliteit, financieel en planning & fasering. Maar ook de organieke en (politieke) besluitvormingskant is belicht. Per thema is de risicoklasse benoemd. De voorgestelde beheersmaatregelen zijn waar mogelijk direct toegepast. De rapportage vindt u terug in bijlage 12.

Als onderdeel van het kostenbewakingsproces hebben wij ook gekeken wat voor het realiseren van het Huis van de Stad de meest gunstige aanbestedings- en contracteringsstrategie kan zijn. Voor wat betreft de uitvoering van werken staan we nu een traditionele contractvorm op basis van de UAV 2012 (Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken) voor. De aanbesteding voor fase 1 wordt opgesplitst in drie percelen, te weten: bouwkundig, elektrotechnisch en werktuigbouwkundig. Alle percelen dienen Europees aanbesteed te worden. De te selecteren aannemers werken ten opzichte van elkaar als nevenaannemers waarbij de bouwkundig aannemer de coördinatie vormgeeft. Wij beogen een aanbesteding met voorselectie, waarbij de kwaliteit van de aannemers wordt geborgd door de geschiktheidseisen en waardoor geen kwalitatieve selectie hoeft plaats te vinden. We gunnen alleen op beste prijs/kwaliteit als het mogelijk is om gunningscriteria op te stellen, waardoor inschrijvers zich, op kwalitatieve aspecten, van elkaar kunnen onderscheiden. Is dit niet het geval dan wordt op basis van laagste prijs gegund.

Overeenkomst met de gebruikers/maatschappelijke instellingen

Met Trias, Bibliotheek aan de Vliet en Welzijn Rijswijk zijn wij voornemens een overeenkomst te sluiten die op hoofdlijnen kaders aangeeft onder welke voorwaarden de betrokken partijen met elkaar het Huis van de Stad verder willen ontwikkelen. We spreken met elkaar af welke ruimten zij in het Huis van de Stad gaan afnemen en hoe met de overgangssituatie van fase 1 naar fase 2 van de uitvoering omgegaan zal worden. Voor de instellingen is het vooral van belang dat zij de reguliere exploitatie van hun activiteiten conform de geldende prestatieafspraken kunnen blijven voortzetten en niet als gevolg van de verhuizing naar het Huis van de Stad sec in de (financiële) problemen zullen komen i.c. hun activiteiten in het gedrang komen. Deze kaders zullen wij de komende periode samen met de partijen verder uitwerken en invullen. Dit moet uiteindelijk gaan leiden tot een gebruikers-/beheerovereenkomst.

Het horeca-concept

Wij hebben een onderzoek naar een (exploitabel) horecaconcept inclusief programma van eisen laten uitvoeren. De rapportage van dit onderzoek is bij dit voorstel gevoegd.

De onderzoekers hebben een concept voor het Huis van de Stad voor ogen met een uitstraling van een eigentijds ontmoetingscafé dat duurzaam verbindt:

- Kenmerken zijn een budgetneutrale dagexploitatie met een sterk groen lokaal merk en een laagdrempelig karakter, voornamelijk bedoeld voor de gebruikers en bewoners van het Huis van de Stad.
- In het horecahart op de begane grond bevindt zich het 300 m² grote ontmoetingscafé met 155 zitplaatsen en terras.



- Horecafuncties elders zijn bar/banqueting bij raad/theaterzaal, vergaderruimtes en werkcafé; automaten in publiekshal, ouderplein en op etages; warme maaltijdbezorging in ontmoetingscentrum en banqueting binnen en buiten.

Voor de beheersvorm wordt voorgesteld dit uit te besteden aan een professionele, ideëel georiënteerde partij.

Een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie van de horeca is mogelijk. Zo stellen de onderzoekers dat:

- Op basis van het verwachte aantal interne gebruikers en bezoekers de omzet in de eindsituatie ingeschat wordt op jaarlijks circa € 500.000.
- De omzet-kostenstructuur naar verwachting jaarlijks uitmondt in een positief resultaat van circa € 50.000 ofwel 10% van de omzet.

Ambities voor de buitenruimte

In de stichtingskosten is nu een post opgenomen voor de aanpak van de buitenruimte direct grenzend aan het gebouw inclusief het voorplein met groenstrook langs de Burgemeester Elsenlaan. Wij hebben deze post ten opzichte van het VO wel verhoogd, ook de resultaten van de review indachtig. Die aanpak beperkt zich echter tot herstel van het bestaande met daarbij kleine kwaliteitsimpulsen (uitgedrukt in een verhoogde m2-prijs). Met deze aanpak kan het Huis van de Stad prima functioneren, waarbij het hierboven geschetste parkeervraagstuk opgevangen wordt op het Hendrik Ravesteijnplein.

Indien wij echter een buitenruimte willen hebben die meer aansluit bij de visie zoals we die in paragraaf 4 voor het Huis van de Stad hebben neergelegd, is meer nodig. Tegelijkertijd biedt ons dat mogelijkheden om het parkeervraagstuk rondom de schouwburg op een integrale manier op te pakken. Voor deze extra ambitie hebben wij een 1^e houtskoolschets gemaakt met bijbehorende kostenraming. Omdat de scoop van deze aanpak veel verder reikt dan alleen het Huis van de Stad, hebben we de financiële effecten daarvan nu niet meegenomen.

Het desbetreffende stuk ligt voor u bij de griffie ter inzage (bijlage V).

Huis van de Stad in relatie tot het vigerende bestemmingsplan

De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan Te Werve, door u vastgesteld in december 2013. Op het perceel rust een maatschappelijke bestemming. Dit maakt overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sociaal-recreatieve en daarmee vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen mogelijk, alsmede niet-commerciële voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, voorzieningen ten behoeve van het verenigingsleven, speelvoorzieningen, kinderdagverblijven en kinderopvang; alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Het nu voorliggende concept past qua ontwerp en bestemmingen binnen het vigerende plan. Dit geldt ook voor het nu voorgestane, meeste geëigende horecaconcept: een ondersteunende en ondergeschikte gebruiksactiviteit. Voor wat betreft de horecafunctie geeft het bestemmingsplan ons college bovendien de mogelijkheid via een wijzigingsplan de horeca uit te breiden tot de zgn. categorie 2 'middelzware horeca'. Hetgeen wij overigens niet voorstaan.

Bij de verdere uitwerking van het plan en inrichting van de buitenruimte dienen wij wel rekening te houden met de waarde Archeologie en de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering.

6. Kanttekeningen

De kanttekeningen die wij plaatsen bij ons voorstel dat 9 mei jl. door u besproken werd, doen nog steeds opgeld. Dat is logisch daar zij direct samenhangen met de keuze die u ultimo nog moet maken met betrekking tot de realisatie van het Huis van de Stad zoals wij die nu voorstaan. Wij doelen met name op het ontbreken in de meerjarenbegroting van



investerings in de huisvesting van Trias en de frictiekosten i.c. dubbele huurlast voor de bibliotheek. En op de noodzaak dat voor het gebouw waarin de bibliotheek momenteel gehuisvest is, gezocht moeten worden naar een vervangende (tijdelijke) gebruiker.

De bevindingen uit de review/second opinion indachtig hebben wij getracht meer zekerheden in te bouwen met betrekking tot de te verwachten kostenontwikkeling. Echter de huidige situatie op de bouwmarkt is momenteel dermate in beweging dat 100%-garanties hieromtrent niet gegeven kunnen worden. Dit geldt echter voor elke bouwinvestering die momenteel aan de orde is, dus ook voor de onderdelen die opgenomen waren in het scenario B uit uw besluit van 9 mei van dit jaar.

7. Financiën

Business case Huis van de Stad ('scenario A2')

Wij hebben u met onze brief van 14 november 2017 met kenmerk 17.109963 separaat geïnformeerd over de resultaten van de uitgevoerde review/second opinion. In de herijkte business case, op basis van het nu voorliggende ontwerp, zijn naar aanleiding van de second opinion de volgende onderdelen meegenomen:

- a. het prijseffect van de huidige situatie op de bouwmarkt;
- b. het effect van de BTW-last op de stichtingskosten vanwege het niet in vooraf trek kunnen nemen c.q. kunnen compenseren van deze post;
- c. een stelpost voor de kosten van het leeg opleveren van het gehuurde in Hoogvoorde. Ofschoon wij momenteel rechtelijk laten toetsen of wij verplicht zijn tot het leeg opleveren, nemen wij veiligheidshalve deze post op.

Deze post wordt overigens niet geactiveerd. Dit geldt eveneens voor de post verhuiskosten.

Het prijseffect komt enerzijds terug in een bijstelling van bepaalde eenheidsprijzen, anderzijds in een hoger percentage prijsstijging tot aan start bouw. Wij zien momenteel, gelet op de mate van uitwerking van het nu voorliggende ontwerp, geen aanleiding om de post onvoorzien op te hogen. Ook het overnemen van een post 'nadere planuitwerking' zoals één van de reviewende partijen heeft voorgesteld, vinden wij niet nodig omdat in de directe kosten en de post onvoorzien reeds marge zit voor nadere planuitwerking.

De kosten voor de uitvoering van de 1^e fase van het Huis van de Stad worden nu geraamd op € 18,2 miljoen. De totale investering (fase 1 + 2) vraagt € 29 miljoen. Deze bedragen zijn dus exclusief het "BENG" gereedmaken van het gebouw.

In bovengenoemde kostenopstelling bedraagt het effect van de niet-verrekenbare BTW ca. € 980.000,-. Dit wordt in hoofdzaak veroorzaakt door de aan de Stichting Trias toerekenbare stichtingskosten. Dit omdat Trias vanwege de doelgroepen die zij in hoofdzaak bediend, niet kan opteren voor btw belaste verhuur. Bij het verhuren van ruimten met btw kunnen wij namelijk op deze ruimten de btw op de investeringskosten van de renovatie verhalen bij de Belastingdienst. De rapportage over de fiscale aspecten van het Huis van de Stad vindt u in bijlage 12.

NB Dit effect is ook aan de orde bij scenario B uit ons voorstel dat u op 9 mei 2017 besprak. Het daarin geraamde bedrag aan stichtingskosten voor nieuwbouw van ruim € 4,6 mln. dient volledig btw belast te worden. Een kleine € 1 mln.

Voor de posten leeg opleveren van het gehuurde in Hoogvoorde en verhuiskosten is in de stichtingskosten een bedrag van € 350.000,- respectievelijk € 150.000,- opgenomen. Tevens hebben wij een (PM) stelpost opgenomen voor de frictiekosten (exclusief de dubbele huurlast van de bibliotheek, zie volgende alinea's) die de maatschappelijke instellingen zullen hebben als gevolg van de verhuizing naar het Huis van de Stad. Ons uitgangspunt daarbij is dat deze kosten primair binnen hun reguliere exploitatie inclusief bijbehorende subsidiekaders opgevangen moeten worden maar dat de verhuizing sec de met hen afgesproken activiteiten/prestaties niet in het gedrang mag brengen.



In de business case hebben wij ook nu weer, naast de kapitaalslasten van de investering, de onderhoud- en overige (gebouw gebonden) beheerlasten meegenomen. Voorts is er gedurende een aantal jaren sprake van frictiekosten als gevolg van dubbele (huisvestings)lasten (exploitatiekosten investeringen 1e fase en huurlasten bibliotheek). We hebben geen rekening gehouden met huuropbrengsten uit de horecafunctie. Ook inkomsten uit verhuur aan de maatschappelijke instellingen zijn nog niet gecalculeerd, het door u aangenomen amendement van 24 mei 2016 indachtig (de gemeentelijke organisatie is de primaire kostendrager).

En net zoals bij ons voorstel van maart van dit jaar hebben wij de éénmalige opbrengsten als gevolg van herbesteding i.c. verkoop van de vrijkomende locaties c.q. gebouwen niet meegenomen. Dit betreft een separate bevoegdheid van uw raad die los staat van de ontwikkeling van het Huis van de Stad.

Beschouwen we de jaarlijkse lasten over een exploitatieperiode van 25 jaar en maken we deze netto-contant, dan vraagt de realisatie van het Huis van de Stad in het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4 momenteel een bedrag van € 63,7 mln. Afgezet tegen het bedrag van € 62,6 mln. zoals wij dat berekend hadden op basis van het voorlopig ontwerp, dus een verschil van € 1,1 mln. Dit verschil komt geheel voor rekening van de hierboven onder a. en b. genoemde effecten.

Zetten we dit bedrag af tegen de op 9 mei jl. aan u voorgelegde berekening voor scenario B, netto-contante waarde van € 71,3 mln., dan is er ons inzien nog steeds sprake van een positieve business case. Dit geldt eens te meer omdat in die € 71,3 mln. de effecten van de uit de review naar voren gekomen posten - waar die ook van toepassing zijn op scenario B - niet verwerkt zijn.

Beschouwing in relatie tot de bestaande (meerjaren)begroting

In het raadsvoorstel van 9 mei jl. is een vergelijking opgenomen met de huidige meerjarenbegroting. Omdat in de meerjarenbegroting geen rekening is gehouden met deze investering is voorgesteld de frictiekosten als gevolg van dubbele kapitaal- en exploitatiekosten, huurlasten bibliotheek en afschrijving van de restant-boekwaarde voor de gedane investeringen in Hoogvoorde ten laste van de algemene reserve te brengen.

De hierboven gemelde financiële ontwikkelingen hebben ook een doorwerking op de meerjarenbegroting en op de onttrekking aan de reserve. De geraamde onttrekking aan de reserve was geraamd op € 7,4 mln. Deze kan omlaag worden bijgesteld naar € 6,3 mln. Dit is een gevolg van het 1 jaar naar achter schuiven van de investeringen.

In deze opstelling is nog geen rekening gehouden met de eventuele vergoeding van de frictiekosten van de maatschappelijke instellingen of aan het "BENG" gereed maken van het gebouw. De toename van de exploitatiekosten ten opzichte van de berekeningen van 9 mei jl. bedraagt circa € 50.000,- vanaf 2023.

De kapitaallasten van "BENG" bedragen zo'n € 44.200,- op jaarbasis in het eerste jaar, aflopend naar € 34.000,- in jaar 15. Eerste berekeningen van de besparing in de exploitatiekosten laten zien dat de terugverdientijd op ca. 15 jaar ligt.

8. Vervolg

Indien u besluit tot het aanbestedingsgereed maken van het ontwerp van de 1e fase en het beschikbaar stellen van een investeringsbudget, ziet de planning er globaal als volgt uit:

- Voorbereiding omgevingsvergunning januari 2018 t/m mei 2018
- Procedure omgevingsvergunning juni 2018 t/m september 2018
- Opstellen Technisch Ontwerp juni 2018 t/m november 2018
- Selectiefase aanbesteding september 2018 t/m november 2018
- Gunningsfase aanbesteding december 2018 t/m maart 2019
- Besluitvorming aanbesteding april 2019 t/m mei 2019
- Uitvoering fase 1 juni 2019 t/m mei 2020
- Inhuizing en ingebruikname fase 1 juni 2020 t/m september 2020

Beslismomenten voor uw raad liggen er in het bijzonder rondom de besluitvorming over het technisch ontwerp en de aanbesteding.



De aanbesteding van fase 2 is voorzien voor de periode maart 2022- juli 2022. Dit natuurlijk onder voorbehoud van de nog door u ter zake te nemen besluiten (principebesluit, programma van eisen, voorlopig en definitief ontwerp).

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 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.

In de tussenliggende perioden zullen wij u, overeenkomstig de procedureregeling Grote Projecten, periodiek informeren over de laatste stand van zaken en ter zake doende besluiten aan u voorleggen.

9. Communicatie & Participatie

Terugblik

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

Externe klankbordgroep

De externe klankbordgroep is in deze fase anders vormgegeven. In aanvulling op het positioneringstraject heeft een groot aantal gesprekken plaatsgevonden met ondernemers en instellingen in en rondom Rijswijk. Deze gesprekken hebben waardevolle informatie gegeven over waar het Huis van de Stad volgens hen aan zou moeten voldoen.

Interne klankbordgroep

Medewerkers - onder wie ook een lid van de Ondernemingsraad - hebben in deze klankbordgroep opmerkingen gegeven over de plannen. Ze zijn waar mogelijk verwerkt in het raadsvoorstel.

OR

De Ondernemingsraad is vertegenwoordigd in de interne klankbordgroep en geeft via die weg opmerkingen en aanbevelingen.

Gebruikers

Directeuren van Trias, Bibliotheek aan de Vliet en Welzijn Rijswijk, alsmede een afvaardiging van de gemeentelijke organisatie zijn vertegenwoordigd in een gebruikersoverleg dat nauw betrokken is bij de invulling en ruimteverdeling van het Huis van de Stad. In de afgelopen periode hebben wij een gezamenlijke visie voor 2020 opgesteld. Hierin is ook de positionering van het Huis van de Stad opgenomen.

Positionering

In het manifest dat de maatschappelijke instellingen in december 2016 hadden opgesteld ter ondersteuning van de besluitvorming op 9 mei 2017, was hun ambitie voor het Huis van de Stad reeds verwoord. De afgelopen periode hebben wij gezamenlijk in een proces van positionering verdere verkenningen gedaan naar de ambities voor en doelen met het Huis van de Stad. Naast een kwantitatieve analyse van allerlei databestanden over de huishoudenskenmerken van de doelgroepen die door ons gezamenlijk bediend (kunnen) worden, zijn dus ook externe partijen gevraagd naar hun visie op de samenwerking die wij met Trias, Bibliotheek aan de Vliet en Welzijn Rijswijk voorstaan. De door dit proces aangescherpte visie op het Huis van de Stad heeft u kunnen lezen in paragraaf 4. De



neerslag van dit proces van positionering vindt u terug in bijlage 14.

Bijeenkomst Huis van de Stad

In juni is een inloopbijeenkomst Huis van de Stad in de Rijswijkse Schouwburg georganiseerd. Aanwezigen konden aan de hand van een viertal thema's in gesprek met onder andere wethouders en beleidsmedewerkers. Gegeven opmerkingen en suggesties zijn verzameld en waar mogelijk opgenomen in het Raadsvoorstel.

Enquête Huis van de Stad.

Gelijktijdig met de inloopbijeenkomst is een enquête verzonden naar de inwoners van Rijswijk. De uitkomsten hiervan zijn aan u bekend gemaakt via onze brief van 26 september 2017 met kenmerk IB 17 083. De uitkomsten zijn meegenomen in dit raadsvoorstel.

Informatievoorziening

De inwoners van Rijswijk zijn doorlopend over de ontwikkelingen rondom het Huis van de Stad geïnformeerd via de website van de gemeente, sociale media, gedrukte media en per brief.

Hoe nu verder

Na besluitvorming door uw raad zal de communicatie en participatie in eenzelfde lijn voortgezet worden.

Afspraken

De geplande bijeenkomst over parkeren zal in tegenstelling tot wat wij eerder aankondigden, niet dit najaar plaatsvinden. Hiervoor zijn twee redenen. Enerzijds was het onderzoek naar de parkeerdruk tot voor kort nog niet afgerond. Die uitkomsten zijn van wezenlijk belang voor verdere informatieverstrekking. Anderzijds is per 1 januari 2018 een nieuwe parkeerregeling van kracht die van invloed zal zijn op dit onderwerp. Een tussentijdse bijeenkomst zal niet de informatie kunnen leveren die de inwoners wensen. De inzet van infographics zoals aangekondigd in IB 17 083 zal op een later moment plaatsvinden. De cijfers die opgenomen worden in dit raadsvoorstel, worden pas in december door uw raad besproken. Na uw besluitvorming kunnen de cijfers dienen als uitgangspunt voor de te vervaardigen infographic waarmee het financiële hoofdstuk van het Huis van de Stad in een begrijpelijk beeldend verhaal wordt uitgelegd aan de inwoners.

Communicatie inzet

Voor de communicatie inzet zijn dit de uitgangspunten en middelen:

- Bij mijlpalen wordt hierover zowel intern als extern gecommuniceerd.
- 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.
- Infographics, door middel van een beeldend verhaal wordt complexe materie duidelijker

Communicatie inzet direct na besluitvorming door uw Raad:

datum	wat	medium	doel
14 november en daarna per mijlpaal	Informereren over besluitvorming	Websites en sociale media	Informereren
doorlopend	Informereren over voortgang	Websites, Social media, print media films animaties infographics	Informereren



Participatie

De participatie zal gericht ingezet worden dan in de afgelopen fase. Het algemene karakter van de vraagstellingen zal plaatsmaken voor specifieke onderwerpen die aan specifieke groepen voorgelegd kunnen worden. Door samenwerking met de gebruikers zullen ook andere doelgroepen benaderd worden om te participeren. De mate van participatie verschilt per onderwerp en doelgroep.

groep	deelnemers	rol	mate van participatie
Interne klankbordgroep	Medewerkers OR afvaardiging	Adviserende functie	Meedenken
Externe Klankbordgroep	Afvaardiging van: Inwoners algemeen Omwonenden Ondernemers	Adviserende functie	Meedenken
Maatschappelijke instellingen	TRIAS Bibliotheek aan de Vliet Welzijn Rijswijk Sociaal Domein	Ruimteverdeling Beheer	Meebeslissen en meedoen
	Rijswijkse Schouwburg	Adviserende functie	Meedenken en meedoen
Ambassadeurs	Afvaardiging vanuit netwerken	Onderwerp op de agenda zetten	Meeweten en meedenken
Inwoners en ondernemers	Inwoners en ondernemers van Rijswijk		Meeweten en meedenken

Participatie kalender

datum	onderwerp	hoe	doel
doorlopend	Externe klankbordgroep opnieuw vormgeven Ambassadeurs groep en rol samenstellen	Uitvragen vanuit netwerken en stadsvisie Uitvragen vanuit netwerken en stadsvisie	Flexibele groep samenstellen die op onderwerp kan meedenken HvdS op de agenda zetten
doorlopend	Bijeenkomst interne klankbordgroep Bijeenkomst externe klankbordgroep Bijeenkomst maatschappelijke instellingen	Interne bijeenkomst Bijeenkomst Bijeenkomst	Meedenken Meedenken Meebeslissen en meedoen
Nader te bepalen	Inloopbijeenkomsten	Informatie over specifiek onderwerp	Meeweten en meedenken



10. Bijlagen

1. 17.112797 bbn adviseurs – Rapportage Definitief Ontwerp d.d. 8 november 2017 van bbn adviseurs
2. 17.112774 bijlage 01 Inbo – Presentatieboekje Huis van de Stad architectonisch ontwerp DO d.d. 08-11-2017
3. 17.112775 bijlage 02 Inbo – bouwkundig ontwerp/ technische gegevens d.d. 31-10-2017
4. 17.112776 bijlage 03 Pieters Bouwtechniek – constructief ontwerp d.d. 31-10-2017
5. 17.112777 bijlage 04 Sweegers en De Bruijn – installatietechnisch ontwerp d.d. 1 november 2017
6. 17.112782 bijlage 05 Sweegers en De Bruijn – adviesrapportage brandveiligheid d.d. 1 november 2017
7. 17.112783 bijlage 06 Sweegers en De Bruijn – adviesrapportage bouwfysica d.d. 1 november 2017
8. 17.112784 bijlage 07 Sweegers en De Bruijn – notitie duurzaamheid d.d. 8 november 2017
9. 17.112786 bijlage 08 Van Hall Natuursteen – Rapportage natuursteenadvies achtergevel en zijgevels d.d. 29 oktober 2017
10. 17.112794 bijlage 09 HTC Advies – advies horecaconcept met Programma van Eisen d.d. 7 november 2017
11. 17.113587 bijlage 12 bbn adviseurs – Risicorapportage Definitief Ontwerp Huis van de Stad d.d. 1 november 2017
12. 17.112956 Fiscale consequenties Huis van de Stad
13. 17.104170/Bijl030156 Goudappel Coffeng – Haalbaarheidsstudie ontwikkeling Huis van de Stad (onderzoek parkeren en verkeersafwikkeling) d.d. 7 november 2017
14. 17.113977 The Alignment House – memo voortgang samenwerking Huis van de Stad (positionering) d.d. 30 oktober 2017

Stukken vertrouwelijk ter inzage bij de griffie

- I. 17.112969 bijlage 10 bbn adviseurs – raming bouw-/stichtingskosten DO d.d. 7 november 2017 incl. vergelijk VO - DO
- II. 17.112796 bijlage 11 bbn adviseurs – notitie herijking huisvestingslasten Huis van de Stad d.d. 3 november 2017
- III. 17.112795 bbn adviseurs – Notitie Reactie bbn adviseurs op second opinion van Basalt op investeringskosten d.d. 9 november 2017
- IV. 17.112873 vergelijking investeringen Huis van de Stad met meerjarenraming - nov 2017
- V. 17.113905 Opgave Stadsbeheer – Houtskoolschets buitenruimte Huis van de Stad d.d. oktober 2017

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. M. Middendorp MPC

drs. M.J. Bezuijen





De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op
Gelezen het voorstel van het college van b en w
d.d. 14 november 2017 nr. 17 039

BESLUIT :

1. kennis te nemen van de nadere uitwerking van het ontwerp voor de gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad in het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4;
2. in te stemmen met het aanbestedingsgereed maken van het ontwerp van de 1^e fase van de gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad;
3. in te stemmen met het beschikbaar stellen van een investeringsbudget voor de 1^e fase van de realisatie van het Huis van de Stad van € 18,2 mln. en de consequenties hiervan te verwerken in de begrotingswijziging behorende bij de 1e halfjaarrapportage 2018;
4. in te stemmen met het beschikbaar stellen van een extra investeringsbudget van € 510.000,- voor het treffen van maatregelen zodat het Huis van de Stad voldoet aan de zgn. 'BENG'-criteria en de consequenties hiervan te verwerken in de begrotingswijziging behorende bij de 1e halfjaarrapportage 2018.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van
12 december 2017

de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

drs. M.J. Bezuijen