



Datum besluit B&W 14 september 2021
Raadsverg. d.d. 12 oktober 2021
Agendapunt nr. 15
Portefeuillehouder(s) B.D. Lugthart - Mobiliteit, Dienstverlening,
Gezondheid, Sport en Organisatie
J.N. Besteman - Welzijn, Cultuur, Onderwijs &
Wonen
Redacteur
Doorkiesnummer
Domein / Team
Corsanummer 21.043934

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Huis van de Stad: investeringsbudget fase 2
2. Voorstel
 1. kennis te nemen van het voor fase 2 opgestelde programma van eisen;
 2. in te stemmen met het beschikbaar stellen van een investeringsbudget voor de 2e fase van de realisatie van het Huis van de Stad van € 13,755 mln..
3. Inleiding
In uw vergadering van 3 maart 2020 heeft u een voorbereidingskrediet van €1,2 mln. beschikbaar gesteld voor het aanbestedingsgereed maken van fase 2 van de gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad in het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4. Op 2 februari 2021 (IB 21 017) hebben wij u in kennis gesteld van de start van de aanbestedingsprocedure voor fase 2. Met dit voorstel vragen wij u nu om een investeringsbudget beschikbaar te stellen.

Fase 2 omvat kort samengevat het gebruiksgereed maken van het gebouw voor het inhuisen van de gemeentelijke organisatie en de realisatie van de multifunctionele raad-/theaterzaal op de 1e verdieping. Tot deze fase behoort ook de realisatie van 8 werkplekken voor het personeel van de bibliotheek, het verplaatsen van de MER-ruimte vanuit het souterrain naar een hoger gelegen etage en het inrichten van de begane grond ten behoeve van de gewenste vorm van publieke dienstverlening.

De herinrichting van het openbaar gebied rondom het gebouw zullen wij eerdaags separaat bij u agenderen. In navolging van de door ons college op 21 mei 2019 overgenomen moties van de fracties van Wij., Rijswijks Belang en Beter voor Rijswijk inzake parkeer-, verkeer- en herinrichtingsvraagstuk rondom het Huis van de Stad en de Rijswijkse Schouwburg is hier een breed integrale aanpak benodigd die uitstijgt boven de opgaven die het Huis van de Stad voor haar directe omgeving vraagt. Wij hebben u hierover reeds op 19 december 2019 (IB 19 139) en in ons voorstel inzake het aanvullend investeringskrediet voor fase 1 (20 038) geïnformeerd.



In dit voorstel gaan wij in het kort in op het (proces van totstandkoming van het) programma van eisen, de stichtingskostenberekening en de gevolgen van de recent afgesloten aanbestedingsprocedure op die stichtingskostenberekening en daarmee op het hierboven genoemde taakstellend budget. We schetsen het vervolg op aanbestedingsprocedure(s) en de stappen die wij, ook samen met u, nog zullen doorlopen tot aan de start van de bouwwerkzaamheden van fase 2.

Op een aantal bij dit voorstel behorende bijlagen hebben wij geheimhouding opgelegd. Enerzijds omdat deze documenten onderdeel uitmaken van de aanbestedingsprocedure en op grond van de Aanbestedingswet – vanwege de gevolgde Europese aanbestedingsprocedure - niet openbaar gemaakt morgen worden, anderzijds omdat de bijlagen feiten en gegevens bevatten die bij het openbaar worden het financieel-economisch belang van de gemeente Rijswijk kunnen schaden gelet op het vervolg van de doorlopen (en nog te doorlopen) aanbestedingsprocedure.

4. Beoogd effect

Met het beschikbaar stellen van het investeringsbudget voor fase 2 kunnen we de verdere realisatie van het Huis van de Stad in het voormalige stadhuisgebouw aan de Generaal Spoorlaan 2 ter hand nemen, om te beginnen met het gunnen van de werkzaamheden zoals die in de gunningsleidraad aan de orde zijn.

5. Argumenten

Aanbestedingsprocedure, gunningsleidraad en mededingingsprocedure

Op 2 februari 2021 hebben wij u geïnformeerd over de stappen die wij zouden zetten op weg naar het contracteren van de ontwerpende en uitvoerende partijen voor fase 2. In vervolg op de in februari 2021 gepubliceerde selectieleidraad hebben wij op 22 april 2021 de geselecteerde combinanten de gunningsleidraad gestuurd. Onderdeel van deze gunningsleidraad is het programma van eisen voor de diverse onderdelen van fase 2. In dit proces was omwille van de zorgvuldigheid gekozen om de uiterste inschrijfdatum door te schuiven naar 21 juni 2021. Op dat moment is bekend geworden of de inschrijvingen binnen de kaders vallen die in de gunningsleidraad zijn meegegeven. Eén van deze kaders betrof de meegegeven bandbreedte voor de inschrijfsom. Deze bandbreedte garandeerde ons vooraf dat uiteindelijk voldaan kon worden aan het taakstellend budget zoals gemeld in de inleiding bij dit voorstel.

Andere kaders die in de gunningsleidraad zijn opgenomen betreffen o.a. het Social Return On Investment, de uiterste opleverdatum en de afstemming met de uitvoerende partijen van fase 1.

Bij deze aanbestedingsprocedure was het gunningscriterium 'Economisch Meest Voordelige Inschrijving' van toepassing. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar de subgunningscriteria 'Prijs' en 'Kwaliteit'. Bij het subcriterium 'Kwaliteit' zijn vervolgens o.a. onderdelen als projectorganisatie, aannemer, communicatie en coördinatie alsmede duurzaamheid aan de orde.

Zoals wij tijdens uw vergadering van 6 juli jl. reeds aangaven heeft de tot 21 juni 2021 doorlopen aanbestedingsprocedure niet het gewenste resultaat opgeleverd. Wij ontvingen slechts één inschrijving en deze inschrijving voldeed niet aan de voorwaarden uit de gunningsleidraad met name m.b.t. de meegegeven bandbreedte van de bouwkosten.



Vervolgens hebben wij extern juridisch advies gevraagd inzake de doorlopen procedure en de mogelijkheden van vervolg. De conclusie was dat de procedure juridisch juist was doorlopen, maar dat er geen geldige inschrijving was ontvangen. Daarnaast was het advies dat er wel met de ingeschreven partij een zogenoemde mededingingsprocedure met onderhandeling mogelijk is, waarbij het advies gegeven werd ten behoeve van de haalbaarheid van een dergelijke procedure, een sluitende analyse van de bouwkosten te maken ten einde de haalbaarheid van de onderhandeling in beeld te brengen. Wij hebben beide adviezen ter hand genomen en op 6 juli 2021 de betreffende partij op de hoogte gebracht van beëindiging van de Europese niet-openbare aanbesteding onder gelijktijdige aankondiging van de mededingingsprocedure met onderhandeling.

De gunningsleidraad met bijbehorende bijlagen alsook het juridisch advies liggen voor u vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

Programma van Eisen (PvE) fase 2

In het Programma van Eisen (PvE) zijn bouwkundige en installatietechnische (o.a. comfort en klimaat) eisen opgenomen ter realisatie van fase 2. Naast eisen voor algemene ruimten en voorzieningen zijn voor drie essentiële functionaliteiten de wensen en eisen uitgeschreven:

- Realisatie Publieksbalie
- Realisatie multifunctionele raadzaal
- Inrichting kantoorruimte met werkplekken en -voorzieningen op basis van 'Het Nieuwe Werken'

Het PvE is opgesteld in samenspraak met uw raad, de griffie, een vertegenwoordiging van de gemeentelijke organisatie, de Bibliotheek en Trias.

Een uitgebreidere toelichting is bijgesloten in de bijlage 'Toelichting op het Programma van Eisen fase 2'. Het volledige PvE ligt als onderdeel van de gunningsleidraad vertrouwelijk voor u ter inzage bij de griffie.

Mededingingsprocedure met onderhandeling

Zoals hierboven reeds gemeld hebben wij naar aanleiding van het resultaat van de Europese niet-openbare aanbesteding deze procedure laten vervolgen door een mededingingsprocedure met onderhandeling. Voor laatstgenoemde procedure hebben wij een protocol laten opstellen welke voor u vertrouwelijk ter inzage ligt bij de griffie. Na een verkennend gesprek op 13 juli 2021 hebben wij – onder begeleiding en voorzitterschap van de juridisch adviseur – nog 7 gesprekken gevoerd met de enig ingeschreven partij van de niet-openbare procedure.

Eén der voorwaarden voor genoemde mededingingsprocedure is dat de oorspronkelijke opdracht niet wezenlijk mag veranderen. Daarvan is sprake indien de waarde van de initiële opdracht met meer dan 15% wijzigt. De na te streven versoering dient derhalve binnen die marge plaats te vinden.

Ter verificatie van bovengenoemde kaderstelling en daarmee de slagingskans van het onderhandelingstraject, is een review gevraagd op de bouw- (en stichtingskosten-) berekening die aan de initiële opdracht ten grondslag lag. De conclusie uit deze second opinion is dat binnen de gestelde bandbreedte en voorschriften omtrent wezenlijke wijziging, voldoende mogelijkheid bestaat om te komen tot een levensvatbaar project, mits risico's en interpretaties gedeeld, besproken en geaccordeerd worden.

Uiteindelijk hebben wij op 31 augustus 2021 een bijgestelde aanbieding gehad die past binnen de genoemde marge van 15%. Het betreft hier een aanbieding die nog steeds boven de maximaal bedrag van de bandbreedte uit de gunningsleidraad ligt. Op dit maximale bedrag was onze initiële budgetaanvraag aan u gestoeld.

Ook op de bijgestelde aanbieding is door ons juridisch advies gevraagd. De wet- en regelgeving indachtig kan de inschrijving gevolgd worden door een (voorlopige) gunning



mits in het verificatiegesprek een aantal door de inschrijver gestelde voorwaarden niet van toepassing worden verklaard. Tevens adviseert zij – gelet op de eerder genoemde maximale marge van 15% ten opzichte van de initiële opdrachtwaarde – een (extra) gedegen (juridisch) contractmanagement op te tuigen mede omdat de bijgestelde aanbidding in relatie tot de initiële opdrachtwaarde nauwelijks tot geen meerwerk gedurende de uitvoering van de werkzaamheden mogelijk maakt. Ook deze notitie ligt voor u vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

Demarcatie fase 1 en fase 2

Bij de aanbesteding van fase 1 van het Huis van de Stad hebben we een vrij stringente demarcatiegrens gelegd tussen de interne verbouwingswerkzaamheden van beide fasen. Tijdens de uitvoering van fase 1 is deze grens op bepaalde onderdelen uit kostentechnisch oogpunt niet efficiënt gebleken. Vandaar dat een aantal werkzaamheden voor fase 2 reeds in uitvoering gegeven zullen worden aan de uitvoerende aannemers van fase 1 en geen deel uitmaken van de D&B-aanbesteding. Te denken valt hierbij aan de situering van de MER, de aanpassing van de leidingschachten ten behoeve van de verdiepingen 1 t/m 3 en de vervanging van de pui op de beletage/1^e verdieping ter afscheiding van de centrale entreehal met het nieuwe atrium. De laatste twee punten zijn budgettair wel meegenomen in de onderhavige investeringskredietaanvraag.

6. Kanttekeningen

Het huurcontract voor de huidige huisvesting in het gebouw Hoogvoorde loopt tot 1 januari 2023, maar dient vóór 1 januari 2022 opgezegd te worden om verlenging met minimaal 5 jaren te voorkomen. Deze termijnen leggen een stevige druk op het te doorlopen tijdspad van het ontwerp- en uitvoeringsproces.

De situatie heeft zich dus voorgedaan dat er geen juiste inschrijvingen zijn gedaan. Dit heeft ook consequenties voor de vooraf aangegeven opleverdatum en daarmee voor het beschikbaar komen van de vervangende huisvesting voor de gemeentelijke organisatie. Indien wij een overeenkomst kunnen sluiten met de partij die op 31 augustus jl. een aangepaste aanbidding heeft gedaan, is de oplevering van fase 2 eerst voorzien voor april 2023.

Bij een hernieuwde aanbestedingsprocedure – in aangepaste vorm – zal het beschikbaar komen van de nieuwe huisvesting voor de gemeentelijke organisatie (inclusief raadzaal) nog verder opschuiven met naar verwachting minimaal een half jaar.

Vandaar dat wij inmiddels gestart zijn met een verkenning naar alternatieve tijdelijke huisvestingsmogelijkheden voor de functies die nu in Hoogvoorde zijn ondergebracht.. Mocht er geen akkoord bereikt kunnen worden met de nu ingeschreven partij dan zal voor langere tijd alternatieve huisvesting gevonden moeten worden. Ook die optie wordt volledigheidshalve momenteel verkend.

7. Financiën

In de eerder voor u bij de griffie ter inzage gelegde documenten vindt u de gespecificeerde raming van zowel de bouw- als de stichtingskosten van fase 2 op basis van het opgestelde programma van eisen. Deze raming ging uit van een in concurrentie tot stand gekomen aanbidding met de bouw(prijs)markt zoals die begin dit jaar aan de orde was.

Op basis hiervan was een investeringsbudget bepaald van € 11,9 mln. (inclusief niet-verrekenbare BTW en inclusief de eerder gemelde extra investering van ruim € 0,5 mln. voor de asbestsanering van de raadzaal).

Het door u op 3 maart 2020 geaccordeerde voorbereidingskrediet van € 1,2 mln. was hierin opgenomen. Deze € 11,9 mln. hadden we u reeds eerder gemeld in voorgaande besluitvormingsmomenten aangaande het Huis van de Stad en derhalve waren de financiële consequenties van dat bedrag in eerdere jaren reeds in de (meerjaren)begroting verwerkt.



De doorlopen aanbestedingsprocedure en de ontwikkelingen op de bouwmarkt van de afgelopen maanden laten ons echter een andere realiteit zien m.b.t. het benodigde budget voor de realisatie van fase 2 van het Huis van de Stad. Op basis van een concrete aanbieding voor (een groot deel van) de aan de orde zijnde werkzaamheden in fase 2, de review op deze aanbieding en op de initiële bouw- en stichtingskostenberekening alsmede de adviezen van de juridisch adviseur inzake aanvullend risico- en contractmanagement indachtig, is nu voor de realisatie van fase 2 van het Huis van de Stad een investeringsbudget benodigd van € 13,755 mln. De totale investering voor de renovatie van het voormalige stadhuisgebouw tot Huis van de Stad komt daarmee uit op € 25,185 + € 13,755 = € 38,94 mln..

Voor de financiële consequenties van een bedrag van ruim € 1,855 mln. (€ 13,755 minus € 11,9 mln.) zijn in de meerjarenbegroting dus nog geen middelen opgenomen. Bij een gemiddelde afschrijvingstermijn van 15 jaar – het merendeel van de werkzaamheden betreft installaties en inbouw – betekent dit een jaarlast van ca. € 142.200,- extra. Deze last is aan de orde met ingang van 2024. Wij zullen deze financiële consequentie meenemen in de 1^e halfjaarrapportage van 2022.

De analyse van de begroting van de ingeschreven partij, de review en de bijgestelde bouw- en stichtingskostenberekeningen liggen voor u vertrouwelijk ter inzage bij de griffie (bijlagen 7 t/m 10).

8. Vervolg

Het tijdspad voor de gunningsfase zag er als volgt uit:

Uitnodiging tot inschrijving	23-03-2021
Schouw op locatie	28-04-2021
Sluitingstermijn tot stellen van schriftelijke vragenronde 1 door inschrijvers	07-05-2021
Publiceren nota van inlichtingen	18-05-2021
Sluitingstermijn tot stellen van schriftelijke vragenronde 2 door inschrijvers	01-06-2021
Publiceren nota van inlichtingen	08-06-2021
Sluitingsdatum van aanbidding inschrijvers	21-06-2021, 12:00
Openen digitale kluis TenderNed	21-06-2021, 12:15
Beëindiging Europese niet-openbare aanbesteding en start mededingingsprocedure met onderhandeling	06-07-2021
Bezwaartermijn 20 kalenderdagen	
Onderhandelingstermijn met bijbehorende nota's van inlichtingen	13-07-2021 tot 26-08-2021
Sluitingsdatum bijgestelde aanbidding na onderhandeling	31-08-2021, 12:00
Beoordeling bijgestelde aanbidding	31-08-2021 tot 11-09-2021
Verificatiegesprek n.a.v. bijgestelde aanbidding	21-09-2021
Voorlopige gunningsbeslissing	nader te bepalen
Verstrekken van definitieve gunning en contractondertekening	nader te bepalen
Publicatie resultaten aanbestedingsprocedure	nader te bepalen

Met het door u beschikbaar te stellen investeringsbudget kan het werk voor fase 2 gegund worden. Vervolgens zal met de vergunde combinant het ontwerp- en uitvoeringproces verder ingevuld en uitgerold worden. Uitgangspunt daarbij is dat met het verdere ontwerpproces direct na uw besluit begonnen wordt.

De opleveringsdatum van fase 2 is nu voorzien in april 2023.



9. Communicatie

In paragraaf 3 hebben wij reeds uiteengezet op welke wijze wij de direct belanghebbenden, waaronder dus ook uw raad, betrokken hebben bij het opstellen van het PvE voor fase 2 van het Huis van de Stad. Overeenkomstig zullen wij ook het ontwerpproces met hen verder uitrollen. Via de reguliere kanalen zullen wij ook de inwoners van Rijswijk op de hoogte brengen van de nu voorgestelde aanpak.

10. Bijlagen

1. 21.081082 Toelichting op het Programma van Eisen fase 2

Voor u vertrouwelijk ter inzage bij de griffie:

1. 21.036928 Gunningsleidraad Europese niet – openbare aanbesteding ontwerp en realisatie Huis van de Stad, fase 2 - V1.7 d.d. 22 april 2021 van Multical ingenieursbureau, inclusief bijlagen A.1 t/m A.9.
2. B5275-D5 Bouwkostenraming inbouwpakket verd. 1 2 en 3 d.d. 15 april 2021 van Multical ingenieursbureau.
3. B5275-E3 Raming Investeringskosten volgens NEN2699 - Fase 2 d.d. 15 april 2021 van Multical ingenieursbureau.
4. 21.061894 Memo d.d. 5 juli 2021 – Aanbesteding Huis van de Stad fase 2
5. 21.079396 Protocol mededingingsprocedure met onderhandeling gemeente Rijswijk d.d. 5 juli 2021 - Aanbesteding Ontwerp en realisatie Huis van de Stad fase 2
6. 21.079448 Notitie Inschrijving - HvdS 20210910 d.d. 10 september 2021
7. 21.079830 210910 Uitgebreide memo stand van zaken HvdS Rijswijk van Multical ingenieursbureau d.d. 10 september 2021
8. 21.079663 Notitie review '21252_NOT_Huis van de stad Rijswijk_C_210910' d.d. 10 september van IGG Bouweconomie met 3 bijlagen: Bijl113363 (bijlage 2), Bijl113364 (bijlage 3) en Bijl113365 (bijlage 1).
9. 21.079672 B5275-D6 Bouwkostenraming inbouwpakket verd 1 2 en 3 van Multical ingenieursbureau d.d. 1-9-2021
10. 21.079686 B5275-E6 Raming Investeringskosten volgens NEN2699 - Fase 2 - consensus IGG van Multical ingenieursbureau d.d. 10-09-2021

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester (wnd),

P.M. Schuit

mr.drs. G.A.A. Verkerk

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 12 oktober 2021
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 14 september 2021, nr. 21 033

B E S L U I T :

1. kennis te nemen van het voor fase 2 opgestelde programma van eisen;
2. in te stemmen met het beschikbaar stellen van een investeringsbudget voor de 2e fase van de realisatie van het Huis van de Stad van € 13,755 mln..

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 12 oktober 2021

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

mr.drs. G.A.A. Verkerk