

uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk 19.017632
inlichtingen bij F.A.P.A. Gosens
doorkiesnummer (070) 326 15 81

Maatschappelijke Ontwikkelingen

Huis van de Stad

De Raad

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft voortgangsrapportage Huis van de Stad

datum
bijlage(n)

1. Inleiding

Op 12 december 2017 besloot de gemeenteraad tot het aanbestedingsgereed maken van het ontwerp van de 1e fase van de gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad. De raad stelde tevens een investeringsbudget beschikbaar van € 18,71 miljoen inclusief het treffen van zgn. BENG-maatregelen. Overeenkomstig de besluiten van 12 december 2017 hebben wij de consequenties van de geaccordeerde investeringsbudgetten verwerkt in de begrotingswijziging die hoorde bij de 1e halfjaarrapportage 2018. Op die wijziging heeft u op 3 juli 2018 een akkoord gegeven. Aanvullend heeft u bij de vaststelling van de begroting 2019 een krediet van € 350.000,- geaccordeerd voor de onderhoudsaanpak van de naastgelegen klokkentoren. Voor de realisatie van fase 1 is dus in totaal € 19,06 mln. door uw raad beschikbaar gesteld.

Op 4 oktober 2018 zonden wij u – overeenkomstig de Procedureregeling Grote Projecten Rijswijk – de voortgangsrapportage over het 1^e halfjaar van 2018. Deze regeling indachtig waren wij voornemens u in maart van dit jaar het volgende beslismoment voor uw raad in het project Huis van de Stad voor te leggen. Dit betrof het accorderen van de (niet-openbare) Europese aanbesteding in 2 percelen van fase 1 met de daartoe via voorselectie geaccrediteerde aannemers. Gelet op de recente politiek-bestuurlijke ontwikkelingen in het dagelijks bestuur van onze stad, is een dergelijk voorstel momenteel niet aan de orde. Desalniettemin is het onze plicht u van de voortgang van dit project op de hoogte te stellen. Vooruitlopend op een meer uitgebreide voortgangsrapportage melden wij u met deze informatiebrief de belangrijkste en meest recente ontwikkelingen.

2. Kern informatie

In deze brief zullen wij onder andere kort ingaan op de volgende onderwerpen:

- a. Het technisch ontwerp;
- b. De aanbestedingsprocedure;
- c. De samenwerking met de partners;
- d. De herijkte business case en de financiële consequenties van de huidige vertraging.

De overige onderwerpen die voorzien waren in het raadsvoorstel over het technisch ontwerp en de aanbesteding zoals het interieurontwerp (inclusief resultaten enquête), het programma van eisen voor categorie en type ondernemer voor de horecavoorziening, het (herijkte) parkeer- en verkeersonderzoek, het schetsontwerp voor de direct aan het gebouw grenzende buitenruimte of de ruimtelijk-economische effecten van het Huis van de Stad op haar directe omgeving laten we hier nu buiten beschouwing. Zij komen terug in de meer uitgebreide voortgangsrapportage.

Het technisch ontwerp

In onze voortgangsrapportage 1e halfjaar 2018 hebben wij u bericht over de aanpassingen en nadere uitwerkingen die op het definitief ontwerp van december 2017 zijn gedaan. Korthedshalve verwijzen wij u dan ook naar deze rapportage. Sindsdien heeft er nog een aantal aanpassingen plaatsgevonden. Meest in het oog springend: de tourniquet bij de hoofdentree is vervangen door schuifdeuren ten behoeve van een betere toegankelijkheid.

Eén onderdeel dat bijzondere aandacht heeft gehad het afgelopen half jaar is het bijna-energie neutraal maken van het gebouw. Naast het aanbrengen van forse isolatiepakketten in de gevels en op het dak, vormen de PV-panelen (met fotonvoltaïsche cellen) een belangrijk onderdeel van het energiearm maken. Zo komen deze cellen ook in de beglazing van delen van het atriumdak. De bronnen voor de WKO-installaties komen naast het gebouw te liggen aan de zijde van het Rijswijkse Bos. Aan deze zijde komt ook het extra benodigde distributiestation voor de elektriciteit. Tevens hebben wij de onderhoudsaanpak van de klokkentoren geïncorporeerd in het bouwkundig bestek van het Huis van de Stad

De aanbestedingsprocedure

Voor de werkzaamheden van fase 1 hebben wij gekozen voor een zogenaamde nevenaanneming. Het totale werk wordt daarbij in 2 percelen aanbesteed: (a) het bouwkundig werk inclusief de liften en (b) de elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties. In december 2017 dachten wij nog aan 3 percelen, de genoemde installaties worden nu in 1 perceel in de markt gezet.

Voor de aanbesteding volgen wij de (niet-openbare) Europese aanbestedingsprocedure. Niet-openbaar omdat wij hebben gekozen voor een aanbesteding met voorafgaande voorselectie. Op deze wijze willen wij borgen dat de meest geschikte aannemers een prijsaanbieding kunnen gaan doen. Wij hebben daartoe een selectieleidraad opgesteld met daarin selectiecriteria voor de inschrijvers.

Bovendien zou de keuze voor de openbare procedure disproportioneel zijn doordat het aantal potentiële inschrijvers groot is en de transactiekosten voor elke inschrijver hoog zijn omdat elke inschrijver moet calculeren.

Tevens biedt de voorselectieprocedure ons inzicht in de aantrekkelijkheid van het werk in de markt.

Het proces van voorselectie hebben wij inmiddels afgerond. Voor het bouwkundig deel hebben zich 4 gegadigden gemeld. Deze voldeden allen aan de geschiktheidscriteria. Voor het installatietechnisch deel hebben zich 8 gegadigden gemeld waaruit er 5 geselecteerd zijn. De aantrekkelijkheid van het werk in de markt is daarmee aangetoond. Afhankelijk van verdere besluitvorming door uw raad kunnen deze partijen uitgenodigd worden een inschrijving te doen. Een langdurige vertraging heeft wel het reële risico in zich dat de orderportefeuille van deze gegadigden met andere projecten gevuld raakt en zij uiteindelijk niet meer beschikbaar zijn.

In de gunningsfase worden de geselecteerde aannemers gevraagd een prijs af te geven voor de onderhavige werken. Daarbij wordt, gezien de complexiteit van het project, als inschrijving niet slechts een prijs gevraagd, maar wordt aan de inschrijvers ook gevraagd aan te geven hoe zij invulling willen geven aan hun opdracht. Dit kan worden gedaan door in ieder geval een plan van aanpak, een planning en een risicoanalyse en bijbehorend beheersplan op te vragen als onderdeel van de inschrijving. Het gunningcriterium wordt daarmee 'beste prijs-kwaliteitsverhouding'. Er zal een gunningcommissie moeten worden ingesteld die de inschrijvingen zal beoordelen.

De samenwerking met de partners

In ons voorstel met betrekking tot het investeringsbudget dat de gemeenteraad op 12 december 2017 besprak, hebben wij aangegeven dat wij met Trias, Bibliotheek aan de Vliet en Welzijn Rijswijk een overeenkomst zullen sluiten die op hoofdlijnen kaders aangeeft onder welke voorwaarden de betrokken partijen met elkaar het Huis van de Stad verder willen ontwikkelen. In bedoelde overeenkomst spreken we 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. Ons uitgangspunt daarbij is dat deze kosten primair binnen hun reguliere exploitatie inclusief bijbehorende subsidiekaders opgevangen moeten worden.

Bovengenoemde kaders zijn wij samen met de partners overeengekomen in een intentieovereenkomst. Deze kaders vormen het vertrekpunt voor de gezamenlijk op te stellen huur- en/of beheerovereenkomsten. Gelet op de huidige politiek-bestuurlijke ontwikkelingen hebben wij deze intentieovereenkomst echter nog niet getekend.

Zo is in de (ontwerp-)intentieovereenkomst opgenomen dat partijen gezamenlijk zorg zullen dragen voor o.a. de integrale programmering en huisstijl. Ook zaken als exploitatie en de wijze van verrekenen van gezamenlijk gemaakte kosten zullen worden geagendeerd.

Inmiddels zijn wij samen met de toekomstige bewoners van het Huis van de Stad gestart met het opstellen van een plan voor de onderlinge en zo intensief mogelijke vraaggerichte samenwerking. De gedeelde visie op het Huis van de Stad (zie paragraaf 2 van de voortgangsrapportage 1^e halfjaar 2018) wordt vertaald naar een positionering van het Huis in de (publieks)markt. Op basis van deze positionering werken we de samenwerking uit op de deelgebieden inhoud/aanbod, publiek, ruimtelijk, facilitair, gebouwbeheer, organisatie en financiën. We brengen daarbij ook de synergie, de maatschappelijke en culturele meerwaarde/voordelen in beeld. Een ter zake extern deskundige zal vervolgens beoordelen of de randvoorwaarden in voldoende mate aanwezig zijn voor de ontwikkelde samenwerking.

Binnen dit proces om te komen tot samenwerking zullen wij ook de mogelijke rol van de Rijswijkse Schouwburg en het Museum Rijswijk in het Huis van de Stad onderzoeken. Wij zoeken daarbij aansluiting op en zullen leren van de ervaringen van het al bestaande samenwerkingsverband 'De Kracht van Rijswijk' waarin de toekomstige bewoners van het Huis van de Stad en laatstgenoemde partijen reeds acteren. Wij bemerken overigens nu al dat deze bestaande samenwerking een impuls heeft gekregen door de contacten in het kader van de plannenmakerij voor het Huis van de Stad. Afhankelijk van de genoemde politiek-bestuurlijke ontwikkelingen kan dit proces voor medio mei van dit jaar afgerond worden. Een proces waar wij samen met de partners vol enthousiasme verder aan willen werken.

De herijkte business case en de financiële consequenties van de huidige vertraging

Op basis van het gemaakte technisch ontwerp hebben wij de bouw- alsmede de stichtingskosten berekend van fase 1. Daarnaast hebben wij de totale stichtingskosten van fase 1 en 2 opnieuw beschouwd.

In de nu berekende kosten is de volledige onderhoudsaanpak van de klokkentoren meegenomen waarvoor u separaat een krediet beschikbaar heeft gesteld.

Op basis van het technisch ontwerp ramen wij de stichtingskosten voor fase 1, dus inclusief de BENG-maatregelen en de aanpak van de klokkentoren op (afgerond) € 18,5 mln. inclusief niet-verrekenbare BTW en exclusief de kosten van inrichting van de buitenruimte (afgerond € 0,25 mln.). Het beschikbare budget voor het technisch ontwerp overeenkomstig de door de gemeenteraad genomen besluiten is (afgerond) € 18,81 mln. (€ 19,06 mln. minus € 0,25 mln.).

De doorrekening naar fase 2 levert een totaal stichtingskostenplaatje op van € 29,904 mln. voor fase 1 + 2 opgeteld. In het voorstel van 12 december 2017 met aanvulling vanuit de begroting van 2019 was hiervoor het vertrekpunt (€ 29,044 miljoen + € 0,51 miljoen + € 350.000,- =) € 29,904 mln.

De investering in de buitenruimte direct rondom het Huis van de Stad hebben wij vooralsnog overgeheveld naar fase 2. Dit hebben wij gedaan met het oog op de uitdagingen die wij zien met betrekking tot de aanpak van de wat ruimere omgeving van het gebouw aan de Generaal Spoorlaan in relatie tot andere vraagstukken die daar spelen. Voor deze brede, meer integrale aanpak zijn meer financiële middelen nodig dan nu opgenomen in de budgetten voor het Huis van de Stad. Over deze aanpak – inclusief de additionele middelen die daarvoor nodig zijn – zullen wij u in de meer uitgebreide voortgangsrapportage berichten.

In de door u op 3 juli 2018 ingestelde reserve Huis van de Stad is separaat een bedrag opgenomen voor de kosten van het leeg opleveren van het gehuurde in Hoogvoorde en de verhuiskosten van de gemeentelijke organisatie richting Huis van de Stad. Deze kosten gaan natuurlijk pas spelen in geval u besluit tot de realisatie van fase 2.

In de herijkte business case hebben wij 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 de gemeenteraad aangenomen amendement van 24 mei 2016 indachtig: de gemeentelijke organisatie is de primaire kostendrager.

Voorts hebben wij de éénmalige opbrengsten als gevolg van herbestemming i.c. verkoop van de vrijkomende locatie c.q. gebouw van Trias ook nu niet meegenomen. Dit betreft een separate bevoegdheid van uw raad die los staat van de ontwikkeling van het Huis van de Stad.

We hebben de jaarlijkse lasten over een exploitatieperiode van 25 jaar beschouwd en deze netto contant gemaakt. In de laatste twee aan de gemeenteraad voorgelegde besluiten over het Huis van de Stad – 9 mei 2017 en 12 december 2017 – hebben wij deze methodiek ook in beeld gebracht ten behoeve van een reële vergelijking tussen de realisatie van het Huis van de Stad versus continuering van de bestaande huursituatie in Hoogvoorde in combinatie met de noodzakelijke nieuwbouw van de huisvesting van Trias.

In vergelijking met de DO-fase van december 2017 komt de NCW nu € 360.000,- hoger uit op € 64,035 mln. Dit hogere bedrag komt voor rekening van de zgn. BENG-maatregelen en de aanpak van de klokkentoren. Deze waren namelijk in de berekeningen van december 2017 nog niet meegenomen. Ter herinnering, de NCW voor het bovengenoemde alternatieve scenario - continuering van Hoogvoorde - berekenden wij destijds in mei 2017 op € 71,3 mln.

Bovengenoemde berekeningen kenden een startdatum van de werkzaamheden van fase 1 direct na het zomerreces van 2019 op basis van besluitvorming over de aanbestedingsprocedure in uw raad in maart van dit jaar. De nu opgetreden vertraging brengt voor de 1^e fase een kostenverhoging met zich mee van maandelijks ca. € 45.000,- tot € 50.000,- als gevolg van een verdere indexering van de bouwkosten. Ofschoon er momenteel op calculatiebasis een marge van ca. € 300.000,- zit tussen de berekende stichtingskosten en de beschikbaar gestelde budgetten, is de beschikbare budgettaire ruimte dus niet oneindig.

De vertraging betekent in ieder geval dat bij een eventuele keuze voor de realisatie van fase 2 er meer budget beschikbaar gesteld moet worden dan de eerder gedachte € 29,9 mln. dan wel dat er een bezuinigingstaakstelling aan fase 2 meegegeven moet worden.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

Op basis van de opdracht die de gemeenteraad ons gaf op 12 december 2017 hebben wij een technisch ontwerp voor de 1^e fase van het Huis van de Stad opgesteld dat voldoet aan de gestelde kaders, zowel functioneel als financieel. Onze samenwerkingspartners zijn meer en meer enthousiast om van het Huis van de Stad een succes te maken en ook de bouwmarkt ziet het als een uitdaging om de realisatie tot een goed einde te brengen.

Wij gaan er dan ook vanuit dat het college samen met uw Raad op korte termijn de volgende stap in het realisatieproces kan zetten.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. M. Middendorp MPC

drs. M.J. Bezuijen