

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

6 februari 2024

Kenmerk

Z/24/066368 / D/24/133892

Portefeuillehouder

Roy Luca

Portefeuille

Vastgoed

Opsteller

Penders, Esther

Onderwerp

Update - project politiekantoor Woerden februari 2024

Kennisnemen van

De actuele stand van zaken van het project politiekantoor Woerden.

Inleiding

Op 24 januari 2023 bent u geïnformeerd over de tussentijdse stand van zaken over het project politiekantoor Woerden (Z/23/055165 - D/23/086324). Wij hebben u toen meegenomen in de stand van het ontwerp en over de heroverweging in het programma voor het nieuwe politiekantoor die heeft plaatsgevonden om het project financieel haalbaar te maken. Vanwege de aanpassing van het programma hebben de gemeente en politie in de periode februari 2023 tot en met november 2023 gewerkt aan het actualiseren van het voorlopig ontwerp (VO) en daarna het opstellen van het definitief ontwerp (DO). Voorgaande heeft in november 2023 geleid tot een vergunningaanvraag. Gelijktijdig aan de uitwerking van het ontwerp is er ook gewerkt aan het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst waarin de afspraken tussen gemeente en politie geformaliseerd zijn, vooruitlopend op het afsluiten van de daadwerkelijke huurovereenkomst.

Afgelopen zomer was er overeenstemming bereikt over deze samenwerkingsovereenkomst. Op dat moment deed zich een kans voor de politie voor, in de vorm van een alternatieve locatie in Woerden, die de politie goed wilde onderzoeken en vergelijken met het huren van een politiekantoor naast het gemeentehuis. Op dat moment werd ook de optie tot kopen in plaats van huren van het te ontwikkelen politiekantoor naast het gemeentehuis op tafel gelegd.

Het interne besluitvormingsproces binnen de politieorganisatie heeft geleid tot een herbevestiging van de wens van de politie voor huisvesting van het politiekantoor naast het gemeentehuis in Woerden. De politie heeft daarbij de voorkeur uitgesproken voor het kopen in plaats van huren van het, nog steeds door de gemeente te realiseren, gebouw. In de periode november 2023 tot en met januari 2024 hebben de politie en gemeente gesprekken gevoerd over een wijziging van een huursituatie naar een verkoopsituatie. Dit heeft op 12-02-2024 geleid tot het sluiten van een intentieovereenkomst met de politie voor de bouw en (ver)koop van het politiekantoor en de bijbehorende gronden.

Onderstaand nemen we u mee in de overwegingen van het college, de gevolgen van deze wijziging, het vervolgtraject en de bredere stand van zaken van het project.

Overwegingen huur naar koop

Uw gemeenteraad heeft op 28 januari 2021 een krediet gevoteerd voor het bouwen van een politiekantoor naast het

gemeentehuis in Woerden (corsanummer 20R.01065). De gemeente bouwt, de politie huurt (kostprijsdekkend) voor een periode van 20 jaar met een intentieovereenkomst om ook de volgende 10 jaar te blijven huren. Alle integrale kosten worden afgedekt voor deze kostprijsdekkende huur, waardoor de ontwikkeling de gemeente geen geld kost.

Door een wijziging van huur naar koop worden een aantal van de risico's/kanttekeningen zoals ook in het raadsvoorstel van januari 2021 zijn toegelicht voorkomen:

- Er was sprake van een zekere discrepantie tussen de kapitaallast, die 40 jaar in de gemeentelijke begroting staat, en de huuropbrengsten gedurende in ieder geval 20 jaar. In geval van verkoop van het gebouw en bijbehorende gronden vervalt dit financieel risico.
- In geval van huur was de gemeente als vastgoedeigenaar verantwoordelijk voor het organiseren van beheer- en onderhoud voor het politiekantoor. In geval van koop wordt dit de verantwoordelijkheid van de politie waardoor de gemeentelijke organisatie niet belast wordt met deze taak.
- Het gevoteerde krediet heeft gevolgen voor de schuldquote. Een bijkomend voordeel voor de gemeente Woerden is dat bij verkoop de schuldquote afneemt.

Voor de politie is het voordeel van kopen in plaats van huren dat de politie geen huurprijs betaalt maar zelf eigenaar wordt van het pand. Ook past kopen beter bij het vastgoedbeleid van de politie waarin de politie de voorkeur geeft aan panden in eigendom versus huurpanden.

Op basis van bovenstaande overwegingen is zowel vanuit de zijde van de politie als vanuit het college de verkoopoptie gekozen als basis om de verdere afspraken tussen beiden partijen vorm te geven.

Waarom is er in het verleden niet gekozen voor een koopsituatie?

De optie tot (ver)koop van het politiekantoor en gronden aan de gemeente is in de voorbereiding naar het raadsbesluit van januari 2021 ook besproken. Voor deze optie is toen niet gekozen omdat de gemeente en politie niet in een vereniging van eigenaren (VvE) constructie terecht wilde komen. Bij (ver)koop van het politiekantoor aan de politie was een VvE op dat moment noodzakelijk omdat er in de eerste schetsontwerpen sprake van een fysieke verbinding tussen het politiekantoor en het gemeentehuis. Ook werd er rekening gehouden met de mogelijkheid om bovenop het politiekantoor in de toekomst een of twee extra verdiepingen te kunnen bouwen voor de gemeente.

Bij de herijking van het ontwerp, naar aanleiding van de programma aanpassing waarover u in januari 2023 bent geïnformeerd, is zowel de fysieke verbinding als de mogelijkheid tot uitbreiding voor de gemeente komen te vervallen. De redenen waardoor in het verleden niet gekozen is voor een (ver)koop situatie zijn daarom niet meer van toepassing. Ondanks het vervallen van de fysieke verbinding blijft met de bouw van het politiekantoor naast het gemeentehuis het project een stimulans voor de synergie en samenwerking tussen politie en gemeente.

Wat verandert er voor de gemeente?

Ten opzichte van de huursituatie verandert er weinig. De gemeente blijft bouwheer en er is, net zoals in een huursituatie, met de politie afgesproken dat de ontwikkeling de gemeente geen geld mag kosten. De kosten voor de bouw van het politiekantoor in combinatie met een maatschappelijke verkoopprijs van de gronden (op basis van de grondprijsbrief) worden één op één betaald door de politie. Dit betekent ook dat budgetoverschrijdingen of risico's voor rekening en risico van de politie blijven. In de verkoopprijs is ook een bijdrage voor het gebiedsfonds Nieuw-Middelland opgenomen. De parkeerplaatsen op het parkeerterrein van de gemeente, die de politie gaat gebruiken voor parkeren van personeel en bezoek, maken geen onderdeel uit van de verkoop en zullen verhuurd worden.

De wijziging van huur naar koop moet wel verwerkt worden in de gemeentelijke begroting. De kapitaallasten en huuropbrengsten waren reeds opgenomen. De wijziging wordt verwerkt in de voorjaarsrapportage.

Waarom blijven we als gemeente bouwheer?

Er is ook met de politie gesproken over een scenario waarin de politie de gronden en het al opgestelde ontwerp voor het politiekantoor koopt van de gemeente en het politiekantoor vervolgens zelf gaat bouwen. Deze optie is niet gekozen omdat de politie op dit moment niet de capaciteit heeft om het bouwheerschap over te nemen. De politie moet daarvoor externe capaciteit inhuren via een aanbesteding die veel tijd kost en daardoor vertraging oplevert. De gemeente heeft al externe capaciteit voor de bouwbegeleiding ingehuurd en hoeft dit dus niet (opnieuw) aan te besteden. Omdat de politie uiterlijk 1-1-2026 haar huidige pand moet verlaten is gekozen om het bouwheerschap niet te gaan verleggen.

Intentieovereenkomst

Om de herijkte afspraken met de politie vast te leggen is er een intentieovereenkomst tot koop van het politiekantoor en gronden afgesloten met de politie. In deze overeenkomst is vastgelegd onder welke voorwaarden en op welke wijze de vervolg (ver)koopovereenkomst tot stand kan komen.

In de intentieovereenkomst zijn ook afspraken vastgelegd over de omgang met voorbereidingskosten die de gemeente op

dit moment maakt voor het opstellen van de ontwerpen voor het politiekantoor. Tot op heden werden deze kosten gedragen door de gemeente en vervolgens tijdens de huurperiode in de huurprijs verwerkt. Nu er sprake is van een koopsituatie gaat de politie alvast bijdragen in deze kosten. Dit betekent ook dat indien onverhoopt, en tegen de verwachting in, de (ver)koopovereenkomst niet gesloten wordt de al gemaakte kosten gedeeltelijk verrekend zijn met elkaar.

Ontwerpproces

Zoals reeds aangegeven is in november 2023 het DO voor het politiekantoor vastgesteld. In de bijlage bij deze RIB is een eerste impressie van het politiekantoor in te zien. Het gebouw wordt in het verlengde van het archiefgebouw gerealiseerd. De ruimte tussen het archiefgebouw en het politiekantoor wordt de parkeerplaats voor de politievoertuigen, motoren en fietsen. Om deze parkeerplaats aan het zicht te ontnemen wordt het hekwerk rondom dit parkeerterrein doorgezet in de stijl en uitstraling van de gevel van het archiefgebouw. De gebouwen lijken daardoor één geheel. Het nieuwe politiekantoor sluit aan bij de uitstraling van het gemeentehuis Woerden. In tegenstelling tot het gemeentehuis is er gekozen voor een biobased gevel van geperste bamboe. Dit is een duurzaam en hernieuwbaar materiaal. De gebouwen worden door het gevelritme van gesloten delen en ramen familie van elkaar. Op basis van het DO is in november, nog door de politie, de omgevingsvergunning voor het project aangevraagd. Omdat het politiegebouw een stukje buiten het bouwvlak in het bestemmingsplan ligt wordt daarvoor een uitgebreide procedure van 20 + 6 weken doorlopen.

Op dit moment wordt er gewerkt aan het technische ontwerp en het opstellen van het bestek waarin de technische uitgangspunten voor het ontwerp worden vastgelegd.

Kernboodschap

In deze raadsinformatiebrief wordt u geïnformeerd over de stand van zaken en ontwikkelingen binnen het project politiekantoor Woerden:

- In de periode februari 2023 tot en met november 2023 gewerkt aan het actualiseren van het voorlopig ontwerp (VO), het opstellen van het definitief ontwerp (DO), het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag en het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst met de politie om de samenwerking (vooruitlopend op de daadwerkelijke huurovereenkomst) te formaliseren.
- Afgelopen zomer was er overeenstemming bereikt over deze samenwerkingsovereenkomst. Op dat moment deed zich een kans voor de politie voor, in de vorm van een alternatieve locatie in Woerden, die de politie goed wilde onderzoeken en vergelijken met het huren van een politiekantoor naast het gemeentehuis. Op dat moment is ook de optie tot kopen in plaats van huren van het te ontwikkelen politiekantoor naast het gemeentehuis op tafel gelegd.
- Het interne politie besluitvormingsproces, waarin de alternatieve locatie en huren of kopen van het door de gemeente te realiseren politiekantoor zijn afgewogen, heeft geleid tot een voorkeur om het politiekantoor dat naast het gemeentehuis gerealiseerd wordt te kopen in plaats van kostprijsdekkend te huren.
- Om de afspraken over een koop te formaliseren is op 12 februari 2024 een intentieovereenkomst met de politie gesloten voor de bouw en (ver)koop van het politiekantoor en bijbehorende gronden.

Het college is blij met de stappen die de afgelopen periode samen met de politie gezet zijn binnen het project. Door het tekenen van de intentieovereenkomst is de samenwerking met de politie geformaliseerd. Het indienen van de omgevingsvergunning is daarnaast een belangrijke stap in de realisatie van het politiekantoor en het behoud van het politiekantoor in Woerden.

Financiën

Een wijziging van huur naar koop heeft consequenties voor de begroting van de gemeente Woerden. In het scenario 'verhuur' zou de investering voor het nieuwe politiekantoor gedekt worden uit de meerjarige huurinkomsten (kostprijsdekkend). In de begroting wordt er per saldo de komende jaren rekening gehouden met deze huurinkomsten en de kapitaallasten. De inkomsten die eerst over een periode van 20 + 10 jaar van toepassing waren worden nu direct, na betaling door de politie afgeboekt. Ook was er sprake van een (maatschappelijke) schuldquote van 5,6% . De wijziging moet verwerkt worden in de begroting en wordt doorgevoerd in de in de voorjaarsrapportage.

Vervolg

In het kader van artikel 169 van de Gemeentewet en artikel 6 van de Financiële Verordening Woerden 2023 heeft u als gemeenteraad de gelegenheid om wensen en bedenkingen kenbaar te maken bij (ver)kooptransacties met een waarde van meer dan € 1.000.000,-. Via deze raadsinformatiebrief informeren we u over de voorgenomen wijziging van huur naar

koop. Wanneer de (ver)koop wordt doorgezet, komen wij bij u terug met een raadsvoorstel waarin wij u hierover nader informeren en u in de gelegenheid zullen stellen om wensen en bedenkingen ten aanzien van de (ver)koop kenbaar te maken. Op dat moment zal ook de verwerking van de wijziging in de begroting toegelicht worden.

De voorgenomen (ver)koop zal ook gepubliceerd worden in het kader van het Didam arrest. Pas na het doorlopen van voorgaande stappen én het bereiken van overeenstemming over de (ver)koopovereenkomst met de politie zal de verkoopovereenkomst gesloten worden.

Nu de omgevingsvergunning aangevraagd is zal ook op korte termijn, gelijktijdig aan voorgaand proces, de aanbesteding voor het vinden van een aannemer die het politiekantoor kan en wil bouwen starten. In de intentieovereenkomst is overeengekomen dat alvorens de gunningsfase van de aanbesteding opgestart wordt, er een principe akkoord over de (ver)koopovereenkomst bereikt moet zijn. De overeenkomst wordt afgesloten vooruitlopend op de voorlopige gunning van het werk aan een uitvoerende partij, zodat de definitieve (ver)koopsom en aanneemsom op elkaar afgestemd kunnen worden. De beoogde oplevering van het politiekantoor is medio Q4 2025.

Bijlagen

Impressie politiekantoor Woerden (D/24/134827 - Z/24/066368)
