

GRIFFIE

raadsgriffie@woerden.nl
0348-428510
06-20094715



Aan
Gemeenteraad
Afschrift aan
College van B en W

Annotatie

Datum
19-9-2013
Opsteller
E.M. Geldorp
Bijlage

Onderwerp
Bespreking Rib huisvesting gemeentelijke organisatie

Inleiding

Voor de raadsvergadering van 26 september is de Rib huisvesting gemeentelijke organisatie geagendeerd. Omdat vanuit de achterliggende stukken wellicht niet geheel duidelijk is wat de exacte bedoeling van bespreking van de Rib op dit moment is, wordt u hierover via dit memo geïnformeerd. Dit memo is in nauw overleg met de teammanager afdeling Vastgoed opgesteld.

Doel van de bespreking

In het recente verleden heeft de raad enkele (ambtelijke) presentaties gekregen over het huisvestingsvraagstuk. Dit jaar is een delegatie van de raad ook op excursie geweest.

Het college vraagt de raad -bewust- nu eerst zelf aan te geven hoe zij over een aantal hoofdvragen denkt, alvorens met een concreet en uitgewerkt voorstel te komen inzake de huisvesting van de gemeentelijke organisatie. De commissie wordt daarom in deze fase gevraagd een richtinggevende uitspraak te doen, die de basis zal vormen voor een projectplan/business-case hetgeen zal leiden tot een concreet voorstel. Doel is om te komen tot een breed gedragen visie ten aanzien van dit onderwerp.

De hoofdvraag tijdens de bespreking zal zijn:

Wat moet een gemeentehuis betekenen voor de Woerdense samenleving? Om die vraag te kunnen beantwoorden is mede een matrix opgesteld, zie de pagina's 11 en 12 van de bijlage bij de Rib.

De commissie wordt gevraagd deze vraag te beantwoorden in de vorm van:

1. Zakelijk en efficiënt;
2. Bruisend Hart;
3. Aanjager;

Of in termen die niet expliciet in de matrix zijn opgenomen, als:

4. Symbolisch met uitstraling;
5. Enz....

Hier worden ook concrete locaties genoemd. De raad heeft dan een beeld wat de gevolgen zijn qua locatie bij het kiezen van een richting.

U bent tevens op de hoogte gesteld van het dienstverleningsconcept wat het college hanteert.

Naast bovengenoemde vraag is er vanzelfsprekend ruimte voor de commissie om ook overige aspecten aan de orde te stellen, die vervolgens in het uit te werken voorstel dienen te worden meegenomen.

Financiële vertaling verschillende scenario's

In de Rib is geen financiële vertaling van de verschillende genoemde scenario's opgenomen. Deze financiële consequenties voor een kleine verbouwing, herontwikkeling en nieuwbouw zijn al in eerdere presentaties aan de raad kenbaar gemaakt, en zien er als volgt uit:

Kleine verbouwing - Lichte verbouwing van het bestaande pandencomplex (bijvoorbeeld het huidige gebouw) voor een periode tot 20 jaren.

Benodigd voor een kleine verbouwing is tussen de 11 miljoen en 15 miljoen. Jaarlijkse lasten (investering verbouwing + overige kosten) worden dan ongeveer 1,4 à 1,7 miljoen.

Herontwikkeling – Intensieve verbouwing van een bestaande pandencomplex (huidig pand) voor een periode van 30 jaren.

Benodigd voor een herontwikkeling/ intensieve verbouwing is 18 à 20 miljoen. De jaarlijkse lasten worden dan ongeveer 1,9 à 2,1 miljoen. Afhankelijk van de ingrepen moet de huidige boekwaarde bijgesteld worden. Misschien dat in dit scenario sprake is van tijdelijke huisvesting. Indien het huidige stadhuis wordt verkocht dan kan de opbrengst in mindering worden gebracht.

Nieuwbouw – Nieuwbouw voor een periode van minstens 30 jaren.

Benodigd voor nieuwbouw tussen de 20 en 25 miljoen, jaarlijkse lasten zijn dan ca 1,8 à 2,3 miljoen. Bij dit bedrag komt nog de afboeking van de boekwaarde huidig gebouw (ca 2,5 miljoen). Tijdelijke huisvesting indien het nieuwe gebouw op de huidige locatie wordt gebouwd (ca. 1,5 miljoen). Indien het huidige stadhuis wordt verkocht dan kan de opbrengst in mindering worden gebracht.

Toelichting op financiën

Bovenstaande inschattingen zijn gemaakt o.b.v. de getallen van de heer Stroink en de gemeente en o.b.v. van een gebouw van 10.000 m² Bruto Vloeroppervlak. De genoemde bedragen zijn exclusief Btw. Verkleining / vergroting van het gebouw heeft grote gevolgen voor de jaarlijkse lasten.

Het spreekt voor zich dat bovenstaande bedragen gemiddelden zijn. Wanneer voor de binnenstad wordt gekozen moet sterk rekening worden gehouden met een bijstelling naar boven. Binnenstedelijk herontwikkeling is doorgaans niet een makkelijke en dus een dure oplossing, de huur- en koopprijzen zijn vaak hoger en om te voldoen aan de parkeernorm moet vaak gekozen worden voor een ondergrondse parkeeroplossing. De definitieve berekening/ budget kan pas worden vastgesteld wanneer het concept duidelijk is.

Vervolg

Zoals eerder aangegeven wordt van de gemeenteraad verwacht dat er een richtinggevende uitspraak wordt gedaan (zie matrix), die de basis vormt voor een uit te werken projectplan en businesscase. Deze worden via een raadsvoorstel aan de raad voorgelegd.