



**Indiener:** College van burgemeester en wethouders

**Datum:** 3 november 2020

**Portefeuillehouder(s):** Wethouder Bolderdijk

**Portefeuille(s):** Vastgoed

**Contactpersoon:** E. van den Elshout

**Tel.nr.:** 8743

**E-mailadres:** [elshout.e@woerden.nl](mailto:elshout.e@woerden.nl)

---

**Onderwerp:**

Kredietaanvraag Realisatie Politiekantoor

---

**Samenvatting:**

Voor u ligt een kredietaanvraag van 7,8 miljoen Euro (incl BTW). Met dit bedrag wordt, ter oplossing van een urgent huisvestingsvraagstuk van Politie Woerden, meer specifiek BT De Copen, een politiekantoor tegen het duurzaam gerenoveerde gemeentehuis gerealiseerd. Genoemd krediet wordt over 20 en 40 jaar afgeschreven. De gemeente zal bouwheer zijn en met de politie wordt voor 20 jaar een huurovereenkomst gesloten. Risico's in het bouwproces (tegenvallers, extra kosten) worden verdisconteerd in de huursom (lees politie). Bovendien neemt de politie bij wijze van surplus de upgrade van BENG (bijna energie neutraal, eis politie) naar klimaatneutraal (eis gemeente) voor haar rekening.

De basiseenheid De Copen, nu nog gehuisvest aan de Houttuinlaan, is al enige tijd op zoek naar passende vervangende huisvesting. Als gevolg hiervan is een gezamenlijke ambitie ontstaan om een politiekantoor aan het gemeentehuis van Woerden vast te plakken, met de gemeente Woerden als bouwheer/objecteigenaar en de politie als huurder. Hiertoe is een businesscase uitgewerkt, met als uitgangspunt dat de gemeente bij een dergelijke vastgoedontwikkeling gevrijwaard blijft van risico's. Deze positieve businesscase is vervolgens gezamenlijk doorontwikkeld naar een Voorlopig Ontwerp inclusief kostencalculatie. De daaruit voortkomende kredietaanvraag wordt nu voorgelegd aan de raad.

Alle benodigde informatie over de ambitie van politie en gemeente treft u aan in een bijlage bij dit raadsvoorstel.

---

**Gevraagd besluit:**

1. Een krediet te voteren ad € 7.818,463,- voor een aanbouw aan het gemeentehuis ten behoeve van de huisvesting van de volledige basiseenheid De Copen;
2. De jaarlijkse lasten en baten, conform de bedragen zoals vermeld in de paragraaf financiën, tabel resume lasten en baten nieuwbouw politiebureau door middel van een begrotingswijziging te verwerken in de begroting 2021-2024;
3. In te stemmen met verhoging van de Schuldquote "maatschappelijke investeringen" van 5.6%.

---

## Inleiding

Het college heeft u in juli 2019 geïnformeerd over een onderzoek naar de haalbaarheid van de bouw van een politiekantoor (19R.00544). Dit onderzoek is enige tijd geleden al afgerond. Het college heeft dit voorstel vervolgens enige tijd aangehouden in afwachting van besluitvorming van de raad over de schuldquote en de strategische heroriëntatie.

Het politiebureau te Woerden, een huurpand aan de Houttuinlaan, voldoet niet meer en de politie kijkt al enige tijd uit naar andere huisvesting. Het pand (met een inbouwpakket uit 1997) is bouwkundig niet meer van deze tijd en de locatie telt teveel vierkante meters. Daarnaast voldoet het pand ook niet aan de toekomstige duurzaamheidseisen die de politie stelt en is er sprake van achterstallig onderhoud. Renovatie van dit huurpand is tegen deze achtergrond niet doelmatig en aankoop van dit pand vanwege de slechte kwaliteit niet opportuun voor de politie. Er is derhalve sprake van een optelsom van bedreigingen voor de continuïteit van deze locatie.

Door Cushman & Wakefield (het voormalige DTZ Zadelhoff) is een marktscan voor de politie gedaan voor beschikbaar vastgoed in Woerden. Ook is er gekeken naar beschikbare bouw kavels. Deze marktscan heeft geen (geschikte) locatie opgeleverd. In een regulier overleg tussen gemeente en politie is dit besproken en daar is het idee ontstaan om een politiekantoor 'tegen' het duurzaam gerenoveerde gemeentehuis aan te bouwen.

---

## Participatieproces

Niet van toepassing

## Samenwerking met andere gemeenten

Niet van toepassing

---

---

## Argumenten

### 1.1 Met het realiseren van huisvesting voor de gehele basiseenheid van De Copen wordt de aanwezigheid van een politiekantoor in de nabijheid zeker gesteld.

De gemeente gaat niet over de locatiekeuze van de politie. Maar met het bouwen van een verhuurbaar politiekantoor stelt de gemeente de nabijheid van een politiekantoor in Woerden voor de komende 20 jaar wel zeker. Bij het uitblijven van instemming door de raad maakt de politie, zoals eerder gesteld, haar eigenstandige afweging over huisvesting van de basiseenheid De Copen. Niet ondenkbaar is dan dat de politie kiest voor huisvesting buiten de gemeente Woerden.

### 1.2 Met het realiseren van een aanbouw ontstaat de mogelijkheid tot groei en eventueel beschikbaarheid voor eigen gebruik en wordt zeggenschap behouden.

Een nieuw politiekantoor biedt ruimte voor een of twee extra verdiepingen. Hiermee kan de gemeente zich richting een onzekere toekomst verzekeren van een bouwkundige mogelijkheid tot groei en ontstaat een potentiële mogelijkheid van eigen gebruik. Een constructie van mede-eigenaarschap (een soort Vereniging van Eigenaren) kan zo bovendien worden voorkomen.

### 1.3 Op de achterlaatlocatie van de politie ontstaat een kans in het perspectief van de herontwikkeling van Middelland.

Dit is, net zoals bij andere locaties, volledig afhankelijk van de ambities van de eigenaar van dat perceel.

---

## Kanttekeningen, risico's en alternatieven

### 1.1 Bekrachtiging politie nog nodig.

Instemming van de raad op onderhavig voorstel vergt nog bekrachtiging door de politie, die met de hoofdlijnen van onderhavig voorstel overigens al heeft ingestemd.

### 1.2 Geen extra parkeerdruk.

Op de plaats van de gesloopte gebouwen Bleek 6 en 10 zijn parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor de huur van extra parkeerplaatsen niet langer nodig is. De extra parkeerdruk die de komst van een politiekantoor met zich meebrengt is niet van invloed op deze situatie, de totale parkeeropgave past op het plot van de gemeente.

### 2.1 Het casco wordt afgeschreven in 40 jaar (installaties, inbouwpakket en meubilair in 20 jaar).

Mocht de politie de huur na deze periode (tegen de verwachting in) niet verlengen, dan heeft de gemeente een gebouw met restwaarde, een risico op leegstand en hoogst waarschijnlijk de opgave om het pand courant verhuurbaar te maken of in te zetten voor eigen gebruik. Dit vergt op dat moment een investering en is daarmee dus een risico in de vastgoedportefeuille van de gemeente. In het ontwerp wordt hier wel op voorgesorteerd, in de toekomst is het gebouw per verdieping te ontsluiten en daarmee couranter verhuurbaar.

### 2.2 De politie is bereid om voor 20 jaar te tekenen, met één disclaimer.

In theorie kan wijzigend Rijksbeleid zorgen voor een andere huisvestingsvraag. Onder de werking hiervan wil de politie wel de handen vrij hebben om het huurcontract eerder te beëindigen. Er is op dit moment geen enkele indicatie dat een dergelijk zeer uitzonderlijk scenario zich voor gaat doen. En mocht de politie zich tegen de verwachting in beroepen op deze disclaimer, dan ontstaat op dat moment een onderhandelings situatie.

### 2.3 De gemeente gaat straks een pand waarvan zij eigenaar is verhuren.

Het verhuren van deze ruimte is een "economische activiteit". Wanneer deze activiteiten worden verricht met behulp van publieke middelen dan kunnen de staatssteunregels of mededingingsregels van toepassing zijn. Dit is afhankelijk van de rol die de gemeente hierbij vervult. Opereert de gemeente als steunverlener dan zijn de staatssteunregels van toepassing, opereert zij als ondernemer op de markt dan gelden de Europese mededingingsregels en de gedragsregels Markt en Overheid. De politie houdt zich dus niet bezig met economische activiteiten en dus is geen sprake van een onderneming die economische activiteiten verricht. Dit betekent dat de staatssteunregels in dit geval niet van toepassing zijn. Omdat de gemeente kantoorruimte aanbiedt op een markt waar ook andere (commerciële) partijen actief zijn, is sprake van een economische activiteit. De gemeente dient zich bij de uitvoering daarvan dus te houden aan de gedragsregels Markt en Overheid. Dat betekent concreet dat zij aan de politie ten minste haar integrale kosten dient door te berekenen. De huurovereenkomst met de politie is voldoende markconform.

### 2.4 Kapitaallast versus huuropbrengst.

Er is eerder al gesproken over een zekere discrepantie tussen de kapitaallast, die 40, jaar in de gemeentelijke begroting staat en de huuropbrengst, die is gebaseerd op een huurovereenkomst voor de eerste 20 jaar. Het is de verwachting dat dit risico zich niet voor gaat doen, maar in dat geval wordt de resterende kapitaallast in meer of mindere mate afgedekt door de restwaarde van het vastgoedobject, die nadien nog steeds verhuurbaar is of beschikbaar is voor eigen gebruik.

### 2.5 Er is, met een kostprijs dekkende huur als vertrekpunt, met de politie ook gesproken over enig rendement voor de gemeente.

Dit is in de uiteindelijke planvorming met de politie op bijzondere wijze in de huursom vertaald. Het politiekantoor wordt niet BENG, maar conform gemeentelijke uitgangspunten voor eigen vastgoed klimaatneutraal. En de meerkosten voor **klimaatneutraal** ten opzichte van BENG worden verdisconteerd in de huurprijs, dit voorkomt dat de gemeente over 10 jaar zelf moet investeren in een upgrade van het gebouw (rijksbeleid / wetgeving). Wellicht ten overvloede, in de businesscase zitten ook separate afdrachten voor grondopbrengst (gemeentegrond), leges en een bijdrage in het Gebiedsfonds Middelland.

### 3.1 Het voteren van een krediet heeft gevolgen voor de Schuldquote.

Bij de Strategische Heroriëntatie (raadsvoorstel 20R.00795) is dit ook geïnitieerd en is besloten in de presentatie van de Schuldquote een onderscheid te maken voor dergelijke investeringen (zie hiervoor ook blz. 7 van de begroting 2021-2024). Het betreffen investeringen die niet tot de kerntaken van de gemeente behoren, maar een maatschappelijk effect hebben en waarvan de baten minimaal gelijk zijn aan de lasten (minimaal budgettair neutraal). Bij het te bouwen politiebureau is hier sprake van. De gemeentelijke kosten worden in meerjarenperspectief gecompenseerd met huurinkomsten en er is sprake van een zeer langlopend huurcontract. De Schuldquote "maatschappelijke investeringen" bedraagt als gevolg van dit te voteren krediet 5.6% en loopt in 40 jaar terug naar 0%.

---

### **Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit**

We zitten nu in de fase dat de raad zich in definitieve zin uit kan spreken over deze ontwikkeling. Om hierover een besluit te kunnen nemen was ten opzichte van het schetsontwerp en de businesscase voor beide partners meer onderzoek nodig. Het huidige schetsontwerp en de genoemde businesscase is om die reden uitgewerkt tot een Voorlopig Ontwerp (VO+), met een bijbehorende kostenrekening.

Een VO+ brengt voor partijen de minste onzekerheid met zich mee als het gaat om de eisen waar het gebouw aan moet voldoen, het bouwwerk zelf en zeker ook de kosten die hier mee gemoeid zijn. Je zou kunnen zeggen dat de gemeenteraad (en ook de politie) hiermee in de positie wordt gebracht om een "What you see is what you get" besluit te nemen.

### **Rekensom**

De huurberekening (prijsspeil 2019) die de gemeente en de politie hebben toegepast voldoet aan beleid conform 'financial governance' van de gemeente Woerden. De investering van € 7.818,463,- (incl. BTW) is geraamd door de adviseurs en gecontroleerd door een extern en onafhankelijk bouwkostenbureau. De rekensom is als volgt opgebouwd en de volgende parameters zijn gebruikt:

- Huurwaarde gebaseerd op kapitaallastberekening (kostendekkend), dit betreft een kale casco huursom;
- Services, onderhoud, deelgebruik zijn PM en dus exclusief, verwacht wordt dat de politie dit invult vanuit haar landelijke raamcontracten.
- Afschrijving in 40 jaar (casco) en 20 jaar (installaties en inbouwpakket);
- Rekenrente is 2%;
- Grondkosten zijn meegenomen in het project (400k) ten gunste van de gemeente;
- Bijdrage gebiedsfonds Middelland meegenomen in het project (110k) ten gunste van de gemeente;
- Leges zijn meegenomen (70k) ten gunste van de gemeente;
- Politie investeert zelf in vaste en losse inrichting;
- Parkeerkosten meegenomen (marktconform);
- Fiscalisten politie en gemeente hebben meegerekend: BTW 21%;
- Totale investering bedraagt € 7.818,463,- (incl. BTW).

De totale investering wordt opgedeeld in een lineaire afschrijving van 20 jaar voor bijvoorbeeld installaties, inrichting en inbouwpakket en een annuïtaire afschrijving van 40 jaar voor het bouwkundig casco. Er wordt gerekend met een 'kapitaallast' met een rekenrentevoet van 2%, daarnaast worden marktconforme kosten meegenomen per parkeerplaats (300 euro per parkeerplek) in het openbare gebied. Uitgaande van een investering van ruim 7,8 milj. ontstaat een kapitaallast van ongeveer € 320.000 per jaar. Met 1.850 m<sup>2</sup> BVO betekent dit dus ongeveer €170,- per m<sup>2</sup> BVO wat past binnen de begroting van de politie. Genoemde kapitaallast van de gemeente wordt 1 op 1 afdekt door de jaarlijkse huurpenningen, inclusief eventuele tegenvallers. De huurinkomsten zijn aldus gelijk aan de rente en afschrijving. De eigenaarslasten worden op een later moment aan het huurcontract toegevoegd.

Hieronder ter illustratie het verloop van de restwaarde gedurende de komende 40 jaar.

---

Restwaarde	Installaties en inrichting	Casco	Grond
Na 10 jaar afschrijving	€ 715.879,-	€ 4.899.114,-	€ 407.000,-
Na 20 jaar afschrijving	€ 0,0	€ 3.579.497,-	€ 407.000,-
Na 30 jaar afschrijving		€ 1.967.981,-	€ 407.000,-
Na 40 jaar afschrijving		€ 0,0	€ 407.000,-

---

### Communicatie en vervolgproces

Bij positieve besluitvorming door de Woerdense gemeenteraad en de politie wordt het VO+ samen met de politie doorontwikkeld tot een Definitief Ontwerp en wordt het bouwproces in gang gezet.

---

### Bevoegdheid raad:

Artikel 189 e.v. van de Gemeentewet

---

### Bijlagen:

Ambitiedocument (geregistreerd onder Corsanummer: 20i.05876)

---

Het college van burgemeester en wethouders,



Drs. M.H. Brander  
Gemeentesecretaris (wnd.)



V.J.H. Molkenboer  
Burgemeester