

RAADSINFORMATIEBRIEF

Gemeente Woerden 11.014815



Registratiedatum: 08-09-2011
Behandelend afdeling RAAD
Afgehandeld door/op:



Van: college van burgemeester en wethouders

Datum: 6 september 2011

Portefeuillehouder(s): Schreurs

Portefeuille(s): tbv algemene informatieavond 15 september 2011

Contactpersoon: Fransen / Ammerlaan / de Jong

Tel.nr.: 428833 **E-mailadres:** ammerlaan.r@woerden.nl

Onderwerp:

Huisvesting gemeente Woerden

Kennisnemen van:

Ruimtebehoefte huisvesting ambtelijke dienst en financiële paragraaf

Inleiding:

Het dossier stadhuis ligt al geruime tijd stil. Het college heeft dit dossier weer opgepakt. Het college heeft besloten op korte termijn enkele richtinggevende uitspraken te willen krijgen van uw Raad. Wij hebben gekozen voor een themabijeenkomst.

In deze korte notitie wordt stilgestaan bij de ontwikkelingen die van invloed zijn op de huisvesting. Vervolgens worden verschillende alternatieven beschreven en worden de (beknopte) financiële gevolgen weergegeven. Tot slot wordt het verdere proces toegelicht.

Kernboodschap:

Een visie: Woerden in 2020

De gemeente Woerden is sterk veranderd. Hoewel de gemeente nog steeds op bepaalde punten finale besluiten neemt, heeft de gemeente vaak een faciliterende rol en is bruggenbouwer tussen verschillende partijen. De burger treedt, rondom beleidsvorming, in overleg met de gemeente om gezamenlijk de toekomst te bepalen. Er is steeds meer vervaging opgetreden tussen organisaties en binnen de gemeente zelf. Organisaties delen informatie en werkprocessen. Zowel in de beleidsuitvoering maar ook in de beleidsvoorbereiding worden problemen niet door 1 afdeling aangepakt, maar samenwerking vraagt flexibiliteit en dit heeft inmiddels geleid tot een ander bestuursmodel. Er is sprake van kernteams bij uitvoering van staand beleid en bij formuleren van nieuw beleid. Deze kernteams zijn verbonden met elkaar middels een gemeenschappelijke infrastructuur. De dienstverlening is inmiddels sterk veranderd. Producten zijn sterk geïndividualiseerd en nog weinig producten worden via de inmiddels beperkte baliefunctie geleverd maar vinden hun weg via ondermeer virtuele kanalen.

De gemeente heeft geen medewerkers meer die fulltime een bureau bezetten. Medewerkers van de gemeente werken regelmatig thuis, vergaderen binnen de kernteams met videoconference. Medewerkers delen inmiddels werkplekken bij andere organisaties en andere organisatie maken gebruik van de flexplekken van de gemeente.

Bovenstaande visie heeft uiteraard veel invloed op het programma van eisen (PvE) voor de huisvesting.

Datum: 6 september 2011

Flexibiliteit is het kernwoord.

Hieronder wordt in een aantal stappen beschreven wat de consequenties zijn van bovenstaande visie op de toekomstige huisvestingsvraag/oplossing en de financiën.

- STAP 1 TOEKOMSTIGE RUIMTEVRAAG
- STAP 2 HUIDIGE LOCATIE
- STAP 3 ALTERNATIEVEN
- STAP 4 FINANACIEEL OVERZICHT
- STAP 5 CIJFERMATIGE CONCLUSIES

STAP 1: TOEKOMSTIGE RUIMTEVRAAG

Op basis van bovenstaande visie is de ruimtevraag opnieuw onderzocht omdat dit de belangrijkste factor is van de omvang van de investeringen. Uitgaande dat de formatie in omvang zal afnemen (van 405 fte uit de HEVO-rapportage naar circa 360 fte in 2017), er minder m2 bvo per medewerker beschikbaar is (nu circa 21 m2 bvo naar 15 m2 bvo straks) en er flexibel zal worden gewerkt (factor 80%), kan de ruimtevraag, naar onze mening, fors afnemen van nu 12.475 m2 bvo naar circa 7.000 m2 bvo straks. Dit bestaat dan uit circa 3.100 m2 bvo voor frontoffice en circa 3.900 m2 voor de back-office.

STAP 2: HUIDIGE LOCATIE

De huidige kavel aan de Blekerijlaan, kent een oppervlakte van bijna 10.625 m2 en het gebouw heeft een totaal oppervlak van 12.475 m2 bvo (gebouwdeel A, B en C). De bouwtechnische staat van het gebouw wordt uitgedrukt in een cijfer welke tot stand komt op basis van een landelijk vastgesteld methode. De score kan variëren van 1 (uitstekend - incidentele gebreken) tot 6 (zeer slecht – technisch rijp voor sloop). In 2004 heeft het toenmalige college een besluit genomen tot het aanhouden van een onderhoudsniveau 2/3 voor het gehele gebouwbestand. Dat vastgestelde onderhoudsniveau wordt tot op heden nog steeds gehanteerd. Het niveau is te vergelijken met een rapportcijfer van 6,5/7. Momenteel heeft het stadhuis een score van 4,3 wat een matige conditie betekend. Van de circa 80 gebouwen in bezit van de gemeente zijn er 3 panden welke slechter scoren dat het Stadhuis. In een gebouw boven een conditiescore van 5 mag niet gewoond of gewerkt worden. Het gebouw is gelabeld als een gebouw met een visie. Dit houdt in dat er minimale onderhoud wordt gepleegd. In een MeerJarenOnderhoudsplan (MOP) zijn alle activiteiten geraamd welke waarschijnlijk uitgevoerd moeten worden om het gebouw te laten functioneren. De gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten zijn € 671.166,-. Wanneer alleen de klachten worden verholpen, het pappen en nat houden scenario, zijn de kosten circa € 300.000,-

Pappen en nat houden

In dit alternatief wordt geen onderhoud gepleegd. Alleen klachten en storingen worden verholpen. Ook wordt geaccepteerd dat de bijvoorbeeld de frequentie van het uitvallen van elektrische installaties (schuifdeuren, liften, e.d.) steeds hoger wordt. De conditiescore van het gebouw zal jaarlijks met 0.1 tot 0.3 lager worden. Over circa 5 a 7 jaren is een conditiescore boven de 5 bereikt wat inhoudt dat er niet meer in het gebouw gewerkt mag worden. Het klachtenonderhoud wordt geraamd op € 170.000,- (€ 300.000,- obv gehele gebouw) per jaar en de energielasten op € 100.000,- (€ 180.000,- obv gehele gebouw).

Continueren huidige situatie

Onderhoud wordt gepleegd om de levensduur van een (gebouw)element te verlengen. Maar op een gegeven moment is de technische, functionele of esthetische levensduur van een gebouw(element) niet meer te onderhouden en moet het vervangen worden. Om het gebouw in de huidige situatie voor de aankomende 10 jaren te blijven gebruiken als een kantooromgeving zijn de volgende ingrepen minimaal noodzakelijk: de dakbedekking, gevels, de liftinstallatie moet vervangen worden. De onderhoudskosten worden geschat op circa € 380.000 (€ 675.000,- obv gehele gebouw) en de energielasten op € 100.000,- (€ 180.000,- obv gehele gebouw). Het imago, uitstraling, beleving en werkomstandigheden (klimaat, flexibiliteit, e.d.) zijn met deze ingrepen niet gewijzigd.

Datum: 6 september 2011

Renovatie huidige situatie

Een mogelijkheid voor de toekomst is om het huidige pand te renoveren. Indien dit een keuze is moet het pand gerenoveerd worden om twee redenen. De bouwtechnische staat moet teruggebracht worden naar een conditiescore van 2/3 en het pand moet dermate worden verbouwd zodat voldoet aan de toekomstige eisen (duurzaamheid, werkomgeving, flexibiliteit, e.d.). De kosten van een dergelijke renovatie worden geschat op circa € 20 mln (gehele gebouw). Vervolgens moet het gebouw worden onderhouden, deze jaarlijkse kosten worden geraamd op circa € 140.000,- (€ 250.000 obv gehele gebouw) en de energielasten op € 95.000,- (€170.000 obv gehele gebouw). Het totale oppervlak van het gebouw is 12.475m² bvo en op basis van de toekomstige ruimtevraag is 7.000m² bvo benodigd. De overige m² kunnen verhuurd worden aan externe partijen. Een consequentie van deze optie is dat er intern verhuurd moet worden, misschien tijdelijk huisvesting noodzakelijk is.

Sloop-nieuwbouw huidige locatie

Op basis van de toekomstige ruimtevraag kan een eventuele nieuwbouw worden gerealiseerd op een bouwkavel van circa 6.100 m². Met andere woorden: indien wordt herontwikkeld op de huidige locatie dan kan een restkavel worden verkocht van circa 4.000 m² terrein. De totale investeringskosten (sloop-nieuwbouw) worden geraamd op € 27.5 mln. De jaarlijkse onderhoudskosten worden geraamd op € 140.000,- en de energielasten op € 84.000,-. Een mogelijke consequentie van deze optie is dat er tijdelijke huisvesting noodzakelijk is of/en dat er intern verhuurd moet worden.

STAP 3: ALTERNATIEVE LOCATIE

Alle genoemde bedragen in stap 3 zijn op basis van een eigendom/ koopvariant. De huuralternatieven zijn hier niet beschreven (sale and lease back constructie) maar wel berekend en weergegeven in het financiële overzicht.

Een andere mogelijkheid is nieuwbouw op een andere locatie. Aangenomen is dat het frontoffice/bestuurscentrum in alle keuzemogelijkheden benodigd blijft. Woerden is een centrumgemeente en zal dat ook in de toekomst blijven. De behoefte aan flexibiliteit zal dan meer liggen bij de backoffice functies.

Een mogelijkheid is het scheiden van de frontoffice / bestuurscentrum van de backoffice. Dit geeft wellicht op voorhand al een richting aan dat, bij het scenario nieuwbouw, wellicht het frontoffice in eigendom wordt ontwikkeld en de huisvesting tbv de backoffice wordt gehuurd. Hierdoor zal de ruimtevraag toenemen met circa 750 m² terrein omdat dit minder efficiënt kan worden ontwikkeld. Te denken valt daarbij aan extra ruimte voor het stallen van fietsen en parkeerplaatsen. De frontoffice/bestuurscentrum kent dan een ruimtebehoefte van circa 3.150 m² terrein en een gebouw van circa 3.100 m² bvo. De backoffice kent dan een terreinbehoefte van circa 3.700 m² met daarop een gebouw van circa 3.900 m² bvo.

Een andere richtinggevende uitspraak kan wellicht zijn dat de gemeente geld met geld kan maken door een nieuwe locatie af te nemen van een interne leverancier. Grond die al in eigendom is van de gemeente, moet intern wel worden verrekend maar komt uiteindelijk ook weer op de balans van de gemeente. Dit effect wordt extra versterkt, als een bestaande openbare ruimte in aanmerking zou kunnen komen. Een ander bijkomend voordeel is dat daarmee wellicht een andere gewenste ontwikkeling een extra impuls kan krijgen, waardoor die nog sneller tot afronding kan komen (= procesversnelling en risicovermindering). De totale investeringskosten bedragen circa € 25.7 in geval de nieuwbouw gerealiseerd wordt op eigen grond. Indien er grond aangekocht moet worden zijn de kosten circa € 28 mln. De onderhoud- en de energiekosten zijn in beide gevallen gelijk respectievelijk € 140.000 en € 84.000,- per jaar.

Datum: 6 september 2011

STAP 4 FINANCIËEL OVERZICHT**Huidige locatie**

In de scenario's herinvesteren op de huidige locatie, is rekening gehouden met kosten voor tijdelijke huisvesting. Indien hiertoe besloten wordt kan dit wellicht ontweken worden als direct gekozen wordt voor minder m2 per medewerker. Immers de nieuwe ruimtebehoefte geeft dat er ongeveer 7.000 m2 benodigd is. Wellicht is de bouwstroom zodanig te realiseren dat eerst gebouwd wordt, waarna een deel wordt verhuisd, het dan leegkomende gedeelte kan dan weer worden gesloopt etc. Dat zal wel wat vergen van de organisatie maar dat kan een behoorlijke kostenbesparing opleveren (circa € 1,5 – 4,1 mln afhankelijk uitvoering).

Alternatieve locatie

De nieuwbouwscenario's met betrekking op een andere locatie dan de huidige, verschillen alleen op de verwachte grondkosten. Aangenomen kan worden dat de kosten voor stationslocaties en andere centrumlocaties hoger zullen zijn dan locaties die meer in de periferie van de stad Woerden zullen liggen. De stichtingskosten zullen nagenoeg niet afwijken (wellicht dat de stationslocaties een iets hogere bouwkosten kennen vanwege eventuele aanvullende eisen op het gebied van geluidwering).

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen met de financiële uitkomsten van berekende alternatieven. Elk alternatief heeft een koop/ eigendom of huurberekening (sale and lease back constructie). In de koop/eigendomvariant is het perceel en vastgoedobject in eigendom van de gemeente in de huurvariant wordt het vastgoed gehuurd. Het financiële resultaat van het eerste jaar, het gemiddelde resultaat over 20 jaren en het totaal van 20 jaren exploitatie is weergegeven. Verder is er geen onderscheid gemaakt tussen de frontoffice en de backoffice de extra kosten liggen waarschijnlijk in de extra grondkosten en het eventueel slimmer inzetten van restruimte voor tijdelijke huisvesting.

Om de getallen met elkaar te kunnen vergelijken zijn de eerste twee alternatieven omgerekend naar huisvestingsbehoefte van 7.000m2 bvo, de huidige kosten liggen circa factor 1.8 hoger als het gebouw/ formatie niet wordt teruggebracht van 12.475m2 bvo of 405 fte naar 7.000m2 bvo of 360 fte.

ALTERNATIEVEN	koop/ eigendom			huur			energie Pj	onderhoud Pj
	Invest.	gem pj 20 jr	Tot. 20 jr	Invest.	gem pj 20 jr	Tot. 20 jr		
Niks doen (pappen en nat houden) (*)		0.6 mln					100.000	170.000
Continueren huidige situatie (*)		0.8 mln					100.000	380.000
Renovatie huidige situatie (*) + verhuur	20.1 mln	1.4 mln	27.3 mln	7.5 mln	1.5 mln	30.8 mln	95.000	140.000
Sloop-nieuwbouw huidige locatie	27.5 mln	1.6 mln	31.7 mln	10.5 mln	1.8 mln	35.3 mln	84.000	140.000
Alternatief - nieuwbouw - eigendom grond	25.7 mln	1.4 mln	28.5 mln	6.5 mln	1.6 mln	32.6 mln	84.000	140.000
Alternatief - nieuwbouw - koop grond	28.0 mln	1.5 mln	30.2 mln	6.8 mln	1.7 mln	34.7 mln	84.000	140.000

(*) obv 7.000 m2 BVO

nb. Bijbehorende berekeningen zijn gebaseerd op ervaringscijfers en algemene kengetallen, de werkelijkheid kan afwijken.

De weergegeven bedragen in de kolommen energie en onderhoud (de twee rechter kolommen) zijn bedragen welke al verwerkt zijn in de overige weergegeven bedragen.

Datum: 6 september 2011

STAP 5 CIJFERMATIGE CONCLUSIES

Koop vs huur

Over het algemeen kan geconcludeerd worden over een periode van 20 jaren de koop/ eigendom alternatieven financieel gunstiger zijn dan de huurvarianten. Echter het investeringsbedrag wat nodig is in het begin is factor 3 tot 4 hoger tov huren (20 tov 7.5 mln of 28 tov 6.8 mln). Dit komt omdat het verschil voor rekening komt van een verhuurder (eigenaar van het vastgoed en verantwoordelijk voor de financiering van de nieuw/ verbouwkosten) welke terugverdiend worden middels een huur. De jaarlijkse lasten zijn dan ook circa 0.2 mln hoger in de huurvariant dan in de koop/eigendomvariant.

Niks doen - continueren – renovatie - nieuwbouw

De twee meest financieel gunstige alternatieven zijn niks doen of continueren. In wezen wordt dan tijd gewonnen en de beslissing over de huisvesting uitgesteld voor een periode van 5 tot maximaal 10 jaren. Of deze keuze toekomstbesteding is (het werken van de toekomst) en of het wenselijk is dat op deze wijze het ambtelijk apparaat op deze wijze te huisvesten is maar de vraag.

De alternatieven welke daarna het financieel meest voordeligst zijn is nieuwbouw op eigen terrein elders. Vervolgens nieuwbouw op aan te kopen terrein. Als laatste renovatie of sloop-nieuwbouw dit komt voornamelijk door de sloopkosten en de tijdelijke huisvesting. Daarnaast zijn er bij de renovatievariant verhuurinkomsten meegenomen. Afhankelijk van de marktsituatie moet bekeken worden of de geraamde inkomsten mogelijk zijn.

Overig

Aanvullende aandachtspunten bij bovenstaande tabel:

- In de situaties waar sprake is van eerst verbouwen en dan verkopen aan een belegger (renovatie en sloopnieuwbouw Blekerijlaan) met terughuur van de opstal is de aangegeven verkoopwaarde alleen van toepassing als de gemeente huurder blijft. Dat is van belang voor het rendement van de belegger. Indien de gemeente geen huurder zou blijven is er sprake van een groter risico en is de verkoopwaarde daardoor lager.
- Alleen de gebouwen Deel A, Deel B en Deel C zijn in bovenstaande meegewogen. Meurs en Deel D maken geen deel uit van de berekeningen. Gebouwdeel D wordt niet meegenomen omdat nu en in de toekomst er geen ambtelijk gebruik van gemaakt gaat worden omdat er sprake is van fte-reductie. Een eventuele verkoopopbrengst kan bij elk alternatief waardoor er geen verschil is in de afweging tussen de alternatieven.

Wellicht kunnen de verkoopopbrengsten Blekerijlaan bij nieuwbouw elders meer opbrengen omdat nu slechts rekening is gehouden met de grondwaarde na sloop. Het pand kan ook eventueel verkocht worden, maar daar is nog geen rekening mee gehouden.

Huidige leegstand Woerden

In de zomer van 2010 is de kantorenleegstand van Woerden vergeleken met de omliggende gemeente. Gemeente Woerden kende toen een leegstand van 16,3%. Ter vergelijking: Maarssen 32,9%, Utrecht 10%, Nieuwegein 23,5%, Houten 11,5%. Momenteel is de leegstand van Woerden 22%. Van het totale aanbod (275.000m²) is 90% kleiner dan 7.500m². Er zijn 7 kantoorpanden groter dan 5.000m² bvo, hiervan staan er momenteel 3 leeg. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de er geen groter aanbieders- en vragersmarkt is voor groter kantoorpanden in de Gemeente Woerden. Om de gehele gemeentelijke organisatie in een bestaand huurpand te huisvesten is dus geen sinecure wat de onderhandelingspositie nadelig beïnvloed daarentegen zijn het lastige tijden in de vastgoedbranche wat eerder genoemde misschien positief beïnvloed.

Vervolg:

Na u meegenomen te hebben middels deze themabijeenkomst, bereiden wij een voorstel voor waarin u verschillende oplossingsrichtingen krijgt voorgelegd.

Datum: 6 september 2011

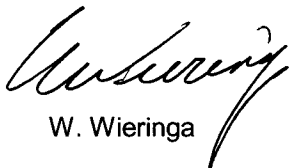
Naar aanleiding van uw richtinggevend uitspraken zullen wij een besluitvormend stuk voorbereiden met daarbij een voorstel voor het vervolgtraject, inclusief de aanvraag voor het benodigde voorbereidingskrediet.

De afdeling ondersteuning is verantwoordelijk voor de beleidsuitgangspunten voor de huisvesting. Vanuit deze afdeling zal een kantoorconcept ontwikkeld worden met een gedetailleerder kwantitatief en kwalitatief programma van eisen.

De afdeling Vastgoed zal het procesmanagement verzorgen.

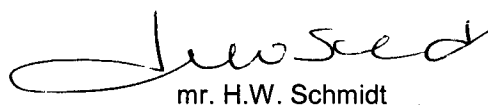
Bijlagen:

De secretaris



W. Wieringa

De burgemeester



mr. H.W. Schmidt