

**Van** : college van burgemeester en wethouders

**Datum** : 21 mei 2014

**Gemeente Woerden**

**Portefeuillehouder(s)** : wethouder Schreurs



**14R.00181**

**Portefeuille(s)** : Vastgoed

**Contactpersoon** : M. Fransen

**Tel.nr.** : 8833

**E-mailadres** : fransen.m@woerden.nl

**Onderwerp:** Beantwoording vragen gemeenteraad gesteld door de fractie van Inwonersbelangen over Huisvesting organisatie

### **Beantwoording van de vragen:**

In de commissie Ruimte van 15 mei 2014 zijn de onderstaande vragen van Inwonersbelangen aan de orde geweest. Wethouder Schreurs heeft geadviseerd om de vragen als schriftelijke vragen af te doen. De commissie heeft hier mee ingestemd.

#### **1. Is het juist dat nog steeds kostenneutraliteit in de exploitatie wordt nagestreefd**

In de Raadsinformatiebrief is aangegeven dat we in de buurt willen komen van de kaders van de raad.

Dit kader is een jaarlijkse last van € 1,34 miljoen. In het raadsvoorstel van januari jl. is tevens aangegeven dat dit een zgn. kostprijsdekkende huur (KDH) is. Een gemiddelde huurprijs met een hoger bedrag in het eerste jaar dat vervolgens afloopt.

#### **2. Is het juist dat nog steeds als uitgangspunt geldt dat als de gemeente alleen voor de exploitatielasten aanspreekbaar is bij een huur of eigendomssituatie**

Deze vraag begrijpen wij niet.

#### **3. Is het juist dat bij de onderzoeken nog steeds investeringen en jaarlijkse lasten binnen de gestelde kaders moet blijven**

Zie antwoord op vraag 1. Het kader van uw Raad gaat uit van de jaarlijkse last. Dit is terecht omdat dit bedrag structureel opgenomen wordt in de begroting.

#### **4. Is het juist dat voor het gebouw De Bleek ongeveer dezelfde renovatie maatregelen noodzakelijk zijn als voor het huidige gemeentehuis**

Dit is niet helemaal het geval. In principe komen bouwkundige ingrepen voor rekening van de verhuurder. De gemeente zal andere investeringen voor haar rekening nemen. Overigens is dit onderhandelbaar en hebben afspraken hierover gevolgen voor de huurprijs. Hoe meer de verhuurder voor zijn rekening neemt, hoe hoger de huurprijs.

#### **5. Is het juist dat voor de gebouwen aan de Pompmolenlaan en de Westdam de investeringen voor de technische ingrepen t.b.v. cascogebouw en installaties voor rekening van de huurder komen en op korte termijn afgeschreven moeten worden**

Nee, zie ook de beantwoording op vraag 4. Deze kosten kunnen voor rekening van de verhuurder komen. Zoals gezegd dit is onderhandelbaar. Overigens is het goed om te melden dat aannames t.a.v. bijv. de investeringen gelijk zijn gehouden voor alle varianten. Dit is gedaan om een goede vergelijking te maken (appels met appels vergelijken). Bij de verdere uitwerking kun je eventueel met andere partijen andere uitgangspunten/afspraken maken.

**6. Waarom is door BBN als uitgangspunt voor het gerenoveerde gemeentehuis , zie pagina 31 van het rapport 002, versie 003, voor sloop van de niet benodigde m2 gekozen en niet voor verhuur of verkoop.**

Een goede vraag. Hier kun je voor kiezen. Het college heeft echter, ondermeer gelet op de parkeerproblematiek en de markt voor kantoren, deze afweging gemaakt.

**7. Is een restrictief parkeerbeleid uitgangspunt bij alle locaties omdat huur van parkeerplaatsen beperkt moet worden**

Er is in dit stadium korthedshalve verwezen naar het vigerende parkeerbeleid.

**8. Is het juist dat bij huursituaties de verhuurder niet investeert in bijzondere ruimten of dat er erg hoge huren worden in rekening gebracht in verband met korte afschrijvingstermijnen**

Dit is juist. Als het gaat om specifieke ruimten voor een gemeente is een investering voor een verhuurder minder (financieel) interessant en worden om die reden korte termijnen gehanteerd.

**9. Is het juist dat bij renovatie van het huidige gemeentehuis aan kwaliteit, duurzaamheid, multifunctionaliteit en alle overige eisen kan worden voldaan**

Bij nieuwbouw (bouw belegger, huur gemeente) kan er beter aan de genoemde eisen voldaan worden. Bij renovatie kunnen we aan bepaalde wettelijke eisen/ambities voldoen, dit vraagt dan wel een behoorlijke inspanning.

**10. Is de conclusie van BBN op pagina 37 van het rapport juist dat de fictieve Kostprijs Dekkende Huur (KDH) voor het gerenoveerde gemeentehuis substantieel lager is dan alle overige varianten en scenario's**

De KDH voor renovatie komt lager uit. Dit is met name ook het geval omdat varianten vergelijkbaar zijn gemaakt. Als voorbeeld: bepaalde varianten vragen nog onderhandelingen die voordelig kunnen uitpakken.

**11. Ligt het daarom juist niet voor de hand om een vervolgonderzoek te beperken tot het scenario van renovatie van het huidige gemeentehuis en een optimalisatie, fasering, oppervlakteverkleining, definitieve budgetraming nader in beeld te brengen**

Mede gelet op het bovenstaande verdienen meer varianten een verdiepingsslag. Daarnaast is een van de te onderzoeken varianten de splitsing van front en backoffice in de nieuwbouw (belegger) en huurvariant evt. in leegstaande panden.

**12. Waarom heeft het college reeds een vervolgonderzoek opgedragen zonder een verzoek tot meningsvorming in de gemeenteraad te doen zoals eerder wel is gedaan.**


Het college wil graag voldoen aan de opdracht om in de buurt te komen van ondermeer het financiële kader. Nu een mening vragen aan de raad is te vroeg. Na nadere uitwerking is de raad aan zet. Om die reden is besloten u zo transparant mogelijk te informeren middels de genoemde Raadsinformatiebrief.

---

**Bijlagen:**

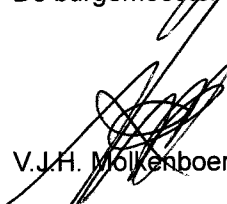
1. Vragen fractie Inwonersbelangen inzake huisvesting gemeentelijke organisatie (14.008300)
- 

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers.CMC

De burgemeester



V.J.H. Molkenboer

Vragen aan college voor de commissie van 15 mei a.s. over de raadsinformatiebrief van 6 mei 2014 , nr 14R.00160 , inzake Huisvesting gemeentelijke organisatie

1. Is het juist dat nog steeds kostenneutraliteit in de exploitatie wordt nagestreefd
2. Is het juist dat nog steeds als uitgangspunt geldt dat als de gemeente alleen voor de exploitatielasten aanspreekbaar is bij een huur of eigendomssituatie
3. Is het juist dat bij de onderzoeken nog steeds investeringen en jaarlijkse lasten binnen de gestelde kaders moet blijven
4. Is het juist dat voor het gebouw De Bleek ongeveer dezelfde renovatie maatregelen noodzakelijk zijn als voor het huidige gemeentehuis
5. Is het juist dat voor de gebouwen aan de Pompmolenlaan en de Westdam de investeringen voor de technische ingrepen tbv cascogebouw en installaties voor rekening van de huurder komen en op korte termijn afgeschreven moeten worden
6. Waarom is door BBN als uitgangspunt voor het gerenoveerde gemeentehuis , zie pagina 31 van het rapport 002, versie 003, de sloop van de niet benodigde m2 gekozen en niet verhuur of verkoop.
7. Is een restrictief parkeerbeleid uitgangspunt bij alle lokaties omdat huur van parkeerplaatsen beperkt moet worden
8. Is het juist dat bij huursituaties de verhuurder niet investeert in bijzondere ruimten of dat er erg hoge huren worden in rekening gebracht in verband met korte afschrijvingstermijnen
9. Is het juist dat bij renovatie van het huidige gemeentehuis aan kwaliteit, duurzaamheid, multifunctionaliteit en alle overige eisen kan worden voldaan
10. Is de conclusie van BBN op pagina 37 van het rapport juist dat de fictieve Kostprijs Dekkende Huur (KDH) voor het gerenoveerde gemeentehuis substantieel lager is dan alle overige varianten en scenario's
11. Ligt het daarom juist niet voor de hand om een vervolgonderzoek te beperken tot het scenario van renovatie van het huidige gemeentehuis en een optimalisatie, fasering, oppervlakteverkleining, definitieve budgetraming nader in beeld te brengen
12. Waarom heeft het college reeds een vervolgonderzoek opgedragen zonder een verzoek tot meningsvorming in de gemeenteraad te doen zoals eerder wel is gedaan.