



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 2 juli 2019

Portefeuillehouder(s) : Wethouder Bolderdijk

Portefeuille(s) : Vastgoed

Contactpersoon : E. van den Elshout

Tel.nr. : 8743

E-mailadres : elshout.e@woerden.nl

Onderwerp:

Onderzoek haalbaarheid bouw politiekantoor

Kennisnemen van:

Het plan om de ontwikkeling van een nieuw politiebureau gekoppeld aan het nieuwe gemeentehuis verder te onderzoeken.

Het politiebureau aan de Houttuinlaan is verouderd en zal op termijn niet meer voldoen. Een verkenning heeft uitgewezen dat in Middelland geen alternatieve huisvesting voor de politie aanwezig is. Graag willen we de vestiging van de politie in Woerden behouden. Om die reden is het idee om gekoppeld aan het nieuwe gemeentehuis een nieuw politiekantoor te bouwen verkend. Een eerste schetsontwerp en een concept businesscase, met de gemeente als bouwheer en de politie als langjarig huurder en risicodrager, laat zien dat dit voor beide partijen bouwkundig en financieel kansrijk is. Dat het de politie serieus is, mag blijken uit het feit dat dit eerste onderzoek door de politie bekostigd is.

Om hierover in een volgende fase een goed besluit te kunnen nemen is meer onderzoek nodig. De kosten hiervoor zijn begroot op 75.000,- en worden gezamenlijk gedragen door gemeente en politie (elk voor 37.500,-). Het huidige schetsontwerp en de genoemde businesscase worden uitgewerkt tot een Voorlopig Ontwerp (VO+), met een bijbehorende kostencalculatie en een meerjarig huurcontract. 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.

Inleiding:

De huidige huisvesting van de politie Woerden, een huurpand aan de Houttuinlaan in Woerden, voldoet niet meer en de politie kijkt al enige tijd uit naar andere huisvesting. De huidige huisvesting van de politie (met een inbouwpakket uit 1997) is niet meer van deze tijd en de locatie telt teveel m2. Daarnaast is er sprake van achterstallig onderhoud en voldoet het pand niet aan de toekomstige duurzaamheidseisen. Er is sprake van een optelsom van bedreigingen voor de continuïteit van deze locatie. Renovatie van dit huurpand is tegen deze achtergrond niet doelmatig en aankoop van dit pand vanwege de slechte kwaliteit niet opportuun.

Op basis van een marktverkenning, uitgevoerd door Cushman & Wakefield, is gebleken dat er geen alternatieve locaties in Woerden beschikbaar zijn (zowel bestaand vastgoed als nieuwbouwlocaties als huur of koop) waar de politie als enige gebruiker gehuisvest zou kunnen worden.

Tegen deze achtergrond is bij de politie en het college de ambitie ontstaan om tegen het nieuwe gemeentehuis een politiekantoor te bouwen. En om dit gebouw er zodanig tegen aan te “plakken” dat voorzieningen (receptie, catering, vergaderen) gedeeld kunnen worden. Deze ambitie is op kosten van de politie reeds uitgewerkt in een schetsontwerp en een daaraan gekoppelde businesscase. Voor beide partijen is de uitkomst kansrijk. De politie kan in Woerden blijven, de huisvestingslasten zijn overeenkomstig andere vestigingen, een aanpalend gebouw voldoet aan alle eisen voor een politiebureau en in de businesscase worden alle financiële risico's bij de politie gelegd. De duurzaamheidsambitie van de gemeente sluit uitstekend aan op die van de politie, de locatie Woerden is goed qua verzorgingsgebied (Woerden, Montfoort, Oudewater, IJsselstein) en in verband met de aanrijroutes wil de politie graag op Middelland blijven. Daarnaast heeft de politie als doel om meer aansluiting te vinden bij ketenpartners, ruimte delen met de gemeente biedt ook in dat opzicht synergievoordelen. Het is voorts van belang dat politie en gemeente zich inzetten voor dezelfde klant, de inwoner, die vanzelfsprekend ook profiteert van genoemde synergie (1 loket). Ook de samenwerking met onze BOA's en gezamenlijke ketenpartners wordt onder 1 dak versterkt. En tot slot liggen er voor beide partijen kansen door multifunctioneel ruimtegebruik (denk aan de publiekshal, het vergadercentrum en het bedrijfsrestaurant).

Uit het voorgaande volgt dat er voor de politie ook geen andere geschikte opties voor handen zijn. Hoewel de politie op dit moment geen plannen heeft om zich in een andere gemeente te gaan vestigen kun je door het creëren van gezamenlijke huisvesting de politie langdurig aan de gemeente Woerden én aan Middelland verbinden. Kort gezegd: de politie is zich binnen Woerden dus louter en alleen aan het oriënteren op het vastplakken van een nieuwe locatie tegen het gemeentehuis. De politie heeft binnen de marges van genoemde businesscase al positieve besluitvorming achter de rug. Dit wordt bekrachtigd door een onvoorwaardelijke bijdrage van 50% aan de onderzoekskosten van in totaal € 75.000,-

Ook vanuit het perspectief van de gemeente is deze constructie het meest kansrijk. Alternatieven zijn verkend en verworpen.

- Een andere partij (of de politie zelf) een politiekantoor laten bouwen en vastplakken aan het gemeentehuis leidt tot gedeeld eigendom. Dit is niet wenselijk. Bovendien heeft eigenaarschap van de gemeente het voordeel dat je als gemeente ook groeipotentie hebt. In de schetsontwerp zit bijvoorbeeld de bouwkundige optie een verdieping toe te voegen. In de businesscase zit tot slot de optie tot BTW-compensatie, die de gemeente (naar het zich nu laat aanzien) wel en een andere partij (zoals de politie) niet heeft.
- Een gebouw op een andere plek in Middelland positioneren is ook niet wenselijk, omdat je die ruimte (ook zoveel mogelijk m² op het stadhuisperceel), uiteindelijk in wilt vullen met woningbouw. Het toevoegen van kantoorruimtes tegen het bestaande gemeentehuis heeft in die zin de minste impact.
- Niet onbelangrijk in deze dynamiek is de omstandigheid dat de achterlaatlocatie van de politie weer een kansrijke doorontwikkeling binnen Middelland mogelijk maakt.

Voor de gemeente is de businesscase tenminste kostendekkend, er is zelfs sprake van de mogelijkheid tot het realiseren van enig rendement. In de businesscase is bijvoorbeeld ook voorzien in een bijdrage in het gebiedsfonds Middelland. De verschillende variabelen zijn naar het oordeel van het college echter nog onvoldoende uitgewerkt en doorgerekend en zijn daarmee nog geen basis voor een solide raadsbesluit. Een upgrade naar een VO+ (een uitgewerkt voorontwerp) is dit wel.

Kernboodschap:

De politie heeft op dit moment een urgent huisvestingsvraagstuk. Dit is de kans om dit vraagstuk te koppelen aan ons gemeentehuis, niet alleen bouwkundig, maar ook door het delen van voorzieningen, waar beide partijen en uiteindelijk dus ook onze inwoners baat bij hebben. We willen immers de politie behouden in Woerden. In de context van de ontwikkeling van Middelland betekent dit een verdere invulling van het stadhuiskwartier alsmede het creëren van een impuls bij de achterlaatlocatie. En dit alles zonder financiële risico's voor de gemeente.

Wat gaan we daarvoor doen?

Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet zorgt voor een zeer concrete uitwerking hiervan, waardoor de gemeenteraad voldoende scherp krijgt waar zij precies “ja” (of “nee”) tegen zegt. We maken het eisenpakket van de politie definitief, we laten een architect het schetsontwerp uitwerken naar een VO+.

we laten een kostendeskundige de bouwkosten exact doorrekenen (zoals we dat ook bij de renovatie van het gemeentehuis hebben gedaan) en we sluiten een concept-huurovereenkomst met de politie die de gemeente financiële zekerheid geeft en de risico's (ook de risico's in het bouwproces) bij de politie legt.

Financiën:

Een belangrijk uitgangspunt in de gesprekken met de politie is dat de ambitie om een nieuw kantoor te bouwen de gemeente geen geld mag kosten en dat alle risico's 1-op-1 worden doorgelegd naar de politie.

Van de benodigde onderzoekskosten van € 75.000,- stelt de politie de helft onvoorwaardelijk beschikbaar. Hiermee (en ook door eerdere kosten voor haar rekening te nemen) bekrachtigt de politie de urgentie van haar huisvestingsvraagstuk. De politie is haar besluitvorming al een paar stappen verder en is in deze fase afhankelijk van gemeentelijke besluitvorming.

Het college stelt (net zoals de politie) € 37.500,- beschikbaar. Dit bedrag wordt gedekt uit de onderuitputting van de kapitaallasten in 2019 van het vernieuwde gemeentehuis, als gevolg van de latere oplevering van het gemeentehuis en de wijzigingen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Mocht de gemeenteraad t.z.t. akkoord gaan met de bouw van een politiekantoor en hiervoor een krediet beschikbaar stellen, dan doet zich de vraag voor wat de impact van deze investering is op de schuldquote. Het college hecht eraan te benadrukken dat deze investering (in tegenstelling tot bijvoorbeeld de aanleg van een weg) door een huurovereenkomst en bijbehorende huurpenningen tenminste voor 100% wordt terug verdiend. Met zoals gezegd zelfs nog de mogelijkheid van enig rendement, waar ook in de businesscase mee is gerekend.

In het BBV zijn regels vastgelegd omtrent de schuldquote. Deze worden toegepast in de begroting van de gemeente Woerden. Ter voorbereiding op deze RIB is bij de opstellers van het rapport "financiële gezondheid gemeente Woerden" (Deloitte) de vraag voorgelegd of deze bijzondere situatie vertaalbaar is naar de schuldquote. De oplossing hiervoor is dat zowel de voorgeschreven schuldquote wordt gepresenteerd als wel de correctie op de schuldquote vanwege de invloed hierop van de bouw van het politiebureau.

Wellicht ten overvloede, in de businesscase wordt het krediet voor 100% (met zelfs enig rendement) gecompenseerd met huurpenningen voor een berekende periode van 20 jaar. Hieraan zijn voor de gemeente dus geen kosten verbonden. Na het verstrijken deze terugverdientijd staat er nog wel een gebouw, met enerzijds een risico op leegstand en anderzijds de kans dat er voortdurend verhuur en dus inkomsten voor de gemeente uit voortvloeien. Een en ander nog los van de potentie die deze m2 hebben bij een mogelijke toekomstige groei van het gemeentelijk apparaat.

Vervolg:

Wanneer het VO+ gereed is, wordt de uitwerking hiervan, een kredietaanvraag voor de bouw van een politiekantoor, aan de gemeenteraad voorgelegd. Onderbouwd met harde cijfers. De verwachting is dat dit in Q4 van 2019 of uiterlijk Q1 van 2020 zal zijn.

Bijlagen:

Schetsontwerp

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA

De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer

