



**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 bouwkavels. 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



**Onderwerp:** Kredietaanvaag Realisatie Politiekantoor

---

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 3 november 2020 van:  
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in artikel 189 e.v., van de Gemeentewet;

**b e s l u i t:**

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%.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn  
openbare vergadering, gehouden op

De griffier,

De voorzitter,

drs. M.J.W. Tobeas

V.J.H. Molkenboer

---

## Ambitiedocument

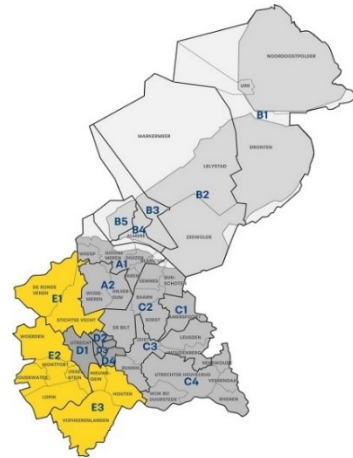
(bijlage bij raadsvoorstel 20R.01016 betreffende het Politiekantoor)

### Ambitie Politie

Het samen met de gemeente optuigen van een haalbaarheidsstudie naar de bouw van een politiekantoor tegen het gemeentehuis in Woerden is de uitkomst van een proces van afwegen en besluiten binnen de politie. De basis voor dit proces is een programma van eisen voor huisvesting van een basisteam van de politie. Die eisen gaan we hieronder met u delen. Er zijn door de politie ook alternatieven onderzocht en gemotiveerd afgefallen, ook deze informatie gaan we hieronder met u delen. Het college wil richting de raad benadrukken dat de afweging van huisvestingsscenario's aan de politie is. In overleg met de politie maken we het proces van besluitvorming bij de politie hieronder transparant. De politie kent naast het basisteam bureau (hierna: BT) ook nog een eenheidsbureau (Utrecht) en een districts bureau (in dit geval ligt Woerden in West-Utrecht met als districts bureau Maarssen).

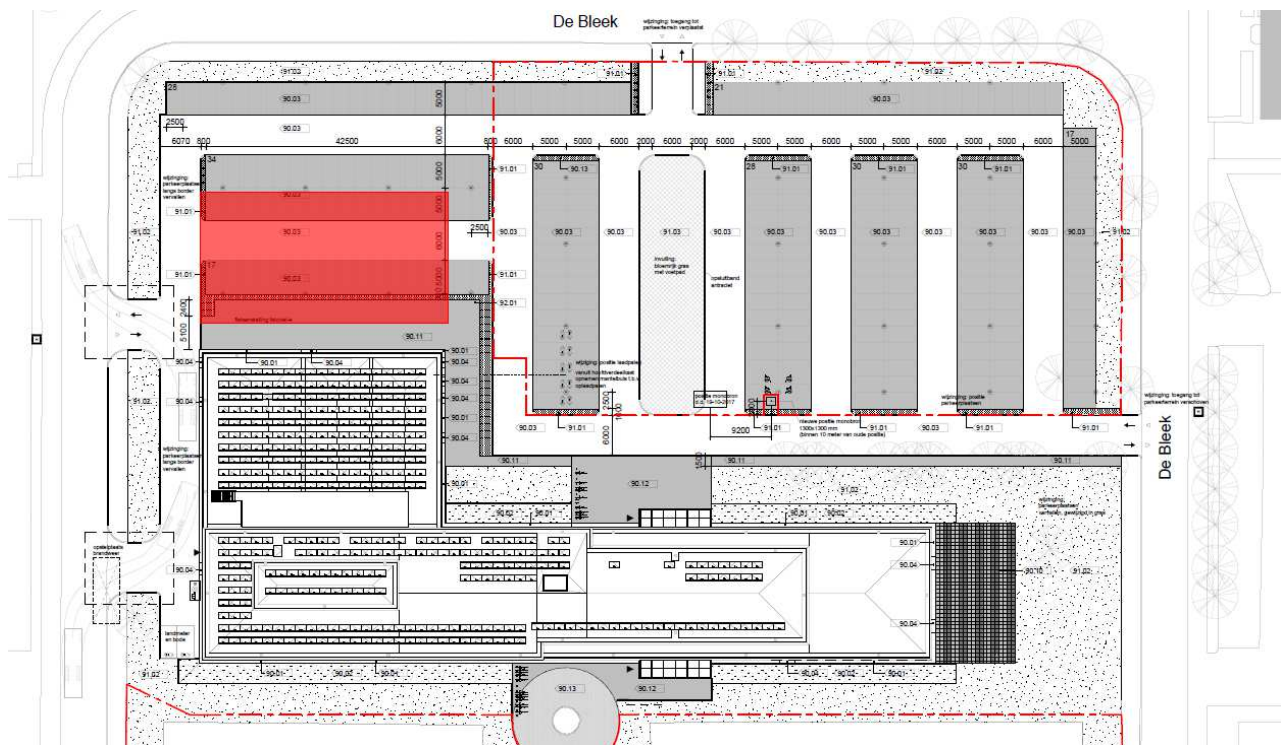
Het basisteam bureau ligt in het verzorgingsgebied van het betreffende basisteam. Woerden (incl. de kernen Kamerik, Harmelen en Zegveld) is de grootste gemeente in het verzorgingsgebied van BT De Copen, waar ook Oudewater (incl. Snelrewaard, Papekop en Hekendorp) en Montfoort (inclusief Linschoten uiteraard) onderdeel van zijn. IJsselstein heeft een klein team bureau en bedient vanuit daar ook Lopik. Alles tezamen is dit BT De Copen (binnen district West-Utrecht binnen eenheid Midden-Nederland) waarbij dit gebied aan de westkant grenst aan de eenheid Den Haag en aan de zuidkant aan de eenheid Rotterdam.

Hiernaast: Kaartje van het verzorgingsgebied. Aangegeven met E2 voor BT De Copen.



In casu is de huisvesting van een basisteam de voorliggende ambitie, waar de politie de volgende eisen hanteert:

- Vanwege de aanrijroutes wil de politie op Middelland blijven, ook al zijn de aanrijtijden voor het hele verzorgingsgebied niet evenwichtig.
- In het basisteam bureau is een robuust basisteam gevestigd. Hier wordt publiek (op afspraak) ontvangen.
- In dit type huisvesting vindt de intake van arrestanten plaats (ophoudgebied) en wordt bewijsmateriaal opgeslagen.
- De omvang van BT De Copen is 155 fte (werkzaam in 5 shifts, 24 uur per dag, 365 dagen per jaar).
- Robuuste basisteams zijn werkzaam op gemeentelijk niveau, soms dekken ze ook meerdere kleine gemeenten.
- BT-locaties zijn bij voorkeur in eigendom van de politie en bestendig voor langdurige huisvesting (tientallen jaren).
- 24/7 dienstverlening (hiermee wordt niet de openstelling van een bureau bedoeld, maar dat er 'blauw' 24 uur per dag werkzaam is).
- Bereikbaar per OV (halte op ten minste 200m afstand).
- Clustering met districts bureau, regiobureau en/of externe maatschappelijke (niet-commerciële) partners (zoals een gemeente).
- BT De Copen heeft op basis van het aantal fte en de soorten functies ongeveer 1.850m<sup>2</sup> bvo (Bruto Vloer Oppervlak) nodig. Door functiedeling met de gemeente kan dat iets kleiner, aangezien dan de balie/ontvangstruimte gedeeld kan worden en er geen eigen voorziening gerealiseerd hoeft te worden. Uitgangspunt in haalbaarheidsstudie is 1.850m<sup>2</sup> bvo (inclusief een deel inpandig en uit het zicht parkeren).
- Het uitgangspunt is alle dienstauto's op eigen terrein (achter een hek) + de geldende gemeentelijke parkeernorm. Voor de dienstauto's is nu opgenomen 13x opvallende auto's en 8 opvallende motoren overdekt in een eigen inpandige garage en 17x onopvallende auto's in het openbaar gebied (parkeerterrein gemeente).
- Als uitgangspunt bij de bouw gelden de minimale wettelijke kaders. Bij nieuwbouw hanteert de politie voor wat betreft de duurzaamheid BENG, dit is afhankelijk van de mogelijkheden per locatie en altijd maatwerk voor de politie.



Bovenstaand rode vlak geeft de beoogde locatie aan

Nog voordat er met de gemeente is gesproken over voorliggend scenario is door Cushman & Wakefield een marktscan gedaan voor beschikbaar vastgoed in Woerden. Dat beschikbare vastgoed zou vervolgens getransformeerd moeten worden tot basiseambureau. Ook is er gekeken naar beschikbare bouwkvavels. Conclusie: er is weinig tot niets beschikbaar dat voldoet aan de gevraagde criteria (waaronder m2). Het grootste probleem was het criterium 'solitair gebouw', dus zonder (commerciële) medehuuders.

Uit het onderzoek van Cushman & Wakefield is ook gebleken dat er geen bouwgrond beschikbaar was.

#### Overwogen en afgefallen:

- *Rabobank – Middellandse Zee 15 (bouwjaar 1991 en energielabel E) – er was ruimte beschikbaar op de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping. Afgefallen omdat het geen solitair gebouw is (commerciële partij ook gehuisvest in het pand), daarnaast kan de duurzaamheidsambitie niet gerealiseerd worden.*
- *Pelmolen 16-18 (bouwjaar 1989 en energielabel C) ca. 2.500m2 BVO. Locatie is te groot en lijkt op huidige locatie: kopen en renoveren was dan een mogelijkheid. Dat bleek niet opportuun, er moest o.a. behoorlijk wat gebeuren om de duurzaamheidsambitie waar te maken.*

Er is hierna op pandniveau geen verdiepende zoektocht naar locaties in deze omgeving gedaan, dit zou met een diversiteit aan eigenaren een zeer complexe en weinig kansrijke exercitie worden. Er is tezelfdertijd bij de politie en het College de ambitie ontstaan om tegen het duurzaam gerenoveerde gemeentehuis een nieuw politiekantoor te bouwen. En om dit gebouw er zodanig tegen aan te "plakken" dat voorzieningen en dan met name 1 entree gedeeld kunnen worden. Dit past ook in de visie van de Nationale Politie, die voor dit specifieke BT de voorkeur geeft aan een potentieel samenwerkingsverband in een huurlocatie boven een eventuele koopoptie.

Tegen de achtergrond van het vorenstaande is de politie zich binnen Woerden noodgedwongen louter



en alleen aan het oriënteren op het vastplakken van een nieuwe locatie tegen het duurzaam gerenoveerde gemeentehuis. Er zijn op dit moment geen alternatieve scenario's waar de politie uit zou kunnen kiezen. Mocht de politie opnieuw tot een zoekvraag komen, dan zal gezien de voorgeschiedenis niet langer de locatie Middelland het leidend criterium zijn, maar zal qua locatie gekeken worden naar de meest optimale aanrijtijden voor het hele verzorgingsgebied van het BT De Copen.

### **Ambitie Gemeente Woerden**

Het samen met de politie optuigen van een haalbaarheidsstudie naar de bouw van een politiekantoor tegen het gemeentehuis in Woerden is ook bij de gemeente de einduitkomst van een proces van afwegen en besluiten. Het college hecht eraan een aantal van deze afwegingen voor u uiteen te zetten:

- 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. Quote van de politie:  
*“Wanneer het plan voor huisvesting bij het gemeentehuis Woerden onverhoopt geen doorgang kan vinden, moet de politie opnieuw op zoek naar een alternatieve (bouw)locatie binnen het teamgebied De Copen. Een belangrijk aspect voor de mogelijke nieuwe locatie is met name de centrale ligging in het verzorgingsgebied (Woerden incl. kernen Kamerik/Harmelen en Zegveld, Oudewater incl. Snelrewaard, Papekop en Hekendorp, Montfoort inclusief Linschoten, IJsselstein en Lopik) met oog op het dienstverleningsconcept en de ligging ten opzichte van de uitvalswegen. Dit zou er toe kunnen leiden dat locaties buiten gemeente Woerden als kansrijk betiteld kunnen worden, bijvoorbeeld vanwege de centrale ligging.”*
- Het is als gemeente niet vanzelfsprekend om zelf vastgoed te ontwikkelen, dit is geen kerntaak van de gemeente en als gevolg daarvan is de afgelopen jaren met succes veel vastgoed afgestoten (recent nog de sloop van de Bleek 6 en 10). Toch ziet het College aanknopingspunten om een politiekantoor te bouwen. In tegenstelling tot het zojuist duurzaam gerenoveerde gemeentehuis biedt een nieuw politiekantoor ruimte voor een of twee extra verdiepingen. Hiermee kan de gemeente zich richting een onzekere toekomst verzekeren van een bouwkundige mogelijkheid tot groei.
- Juist vanwege het voorgaande is er gekozen voor een scenario waarin de gemeente eigenaar wordt en de politie huurder. In dit specifieke geval, waarin je een gebouw vastplakt aan het gemeentehuis met een potentiële uitbreiding voor eigen gebruik wil je als gemeente aan het stuur zitten, juist vanwege die bouwkundige verbinding met het gemeentehuis en omdat je niet in een constructie van mede-eigenaarschap (een soort Vereniging van Eigenaren) terecht wilt komen. De consequentie van het voorgaande is dat de gemeente als bouwheer aan zet is om dit vastgoed te gaan ontwikkelen, wat zoals te doen gebruikelijk begint met het vrijmaken van een krediet.
- Hier hangt mee samen dat de gemeente, bij het bouwen voor de politie, op geen enkele manier een risico aan wil gaan. Dit moet zich vertalen in een zodanige businesscase, dat alle risico's, zoals een hogere bouwsom, direct worden doorgelegd (met als instrument: een hogere huursom) naar de politie. Dit is niet meer dan logisch, omdat de aanleiding voor deze ontwikkeling immers een huisvestingsvraagstuk van de politie is. De politie is het hier mee eens, met dien verstande dat de meerkosten die samenhangen met een potentiële bouwkundige uitbreiding voor de gemeente (sterkere fundering), logischerwijze niet voor rekening van de politie komen.

NB: Er is, gegeven de ambitie tot een gezamenlijke huisvesting, samen met de politie ook een ander scenario verkend. Een scenario waarbij de politie de grond koopt en zelf een politiekantoor tegen het gemeentehuis aan bouwt. Dit scenario is met name verkend, omdat in dat geval niet de gemeente, maar de politie de investerende partij is. Dit scenario heeft voor beide partijen echter ook zwaarwegende kanttekeningen:

- - Het huidig ontwerp is onbruikbaar en niet afdwingbaar, wat een behoorlijk vertragend en esthetisch risico is.

- De door gemeente gewenste toevoegingen (in pandige installaties en zware constructie voor optoppen) vervallen dan wel vergen een eigen investering. Dit maakt een door de gemeente eventueel gewenste uitbreiding voor eigen gebruik zonder nadere besluitvorming onmogelijk.
- Het politiekantoor zit vast aan het gemeentehuis. Beide partijen hebben geen voorkeur voor huisvesting in een VVE-constructie (Vereniging van Eigenaren).
- De politie als eigenaar stelt commerciële eisen aan verkoopbaarheid van een pand. Vastplakken aan een gemeentehuis is een nadeel en zou compensatie kunnen vergen.
- De politie als eigenaar moet een nieuw besluitvormingsproces over dit scenario houden intern. Er is veel draagvlak voor “samen” met de gemeente, maar er is een risico dat andere vastgoedoverwegingen doorslaggevend worden (elders “stand alone” bouwen en elders kan ook betekenen “niet in Woerden”).
- Als de grond eenmaal verkocht is aan de politie is er geen ruimte om op die plek zelf “aan te bouwen”. Mogelijke uitbreiding van het gemeentehuis op die plek wordt dan onmogelijk en een andere plek is er niet.

Het college acht genoemde kanttekeningen voor zowel politie als gemeente dermate zwaarwegend, dat dit scenario niet nader wordt uitgewerkt en ook niet als optie aan de raad wordt voorgelegd.

### **Politiekantoor tegen gemeentehuis, de eerste scan**

Deze ambitie is door politie en gemeente in 2018 uitgewerkt in een schetsontwerp en een daaraan gekoppelde businesscase. Voor beide partijen is de uitkomst van deze eerste scan kansrijk.

Vanuit het perspectief van de politie en afgezet tegen het programma van eisen voor een basisteam:

*De huisvestingslasten zijn overeenkomstig andere vestigingen, een aanpalend gebouw voldoet aan alle eisen voor een politiebureau, de duurzaamheidsambitie van het gemeentehuis sluit uitstekend aan op die van de politie, de locatie Woerden is goed qua verzorgingsgebied (Woerden, Montfoort, Oudewater, IJsselstein) en de locatie Middelland qua aanrijroutes. Langjarige huur bij een betrouwbare overheidspartner is een goed alternatief voor nieuwbouw, bereikbaarheid per OV is adequaat en er is veel potentie om te clusteren. NB: overige punten uit het PvE voor de politie heeft de architect i.h.k.v. een VO+ meegekregen als kader.*

Vanuit het perspectief van de gemeente:

*In de businesscase worden alle financiële risico's bij de politie gelegd, wat de gemeente een belangrijke en voor de politie een acceptabele voorwaarde is. Het huidige gemeentehuis biedt constructief geen ruimte voor groei, bij een aanpalend gebouw zou constructief rekening gehouden kunnen worden met extra kantoorimeters als dat in de toekomst aan de orde zou zijn. Het toevoegen van vastgoed is weliswaar geen kerntaak van de gemeente, maar vanuit deze invalshoek is er sprake van een toekomstbestendige ontwikkeling, uitgaande van integrale verhuurbaarheid en groeipotentie. Met een bouwvolume van 1850 m2 voor de politie als gegeven is de impact van deze meters op het stadhuiskwartier het minst ingrijpend. En op de achterlaatllocatie in Middelland Noord ontstaan kansen voor herontwikkeling.*

Vanuit een gezamenlijk perspectief:

*Niet alleen de politie heeft als doel om meer aansluiting te vinden bij ketenpartners, ruimte delen met de gemeente biedt ook in dat opzicht voor beide partners 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 gemeentelijke BOA's op het gebied van Toezicht en Handhaving en bv. ondermijning wordt onder 1 dak versterkt. En tot slot liggen er voor beide partijen over en weer kansen door multifunctioneel ruimtegebruik (denk aan de publiekshal, het vergadercentrum en het bedrijfsrestaurant).*



### **Proces van besluitvorming bij de politie**

Nieuwe huisvesting in Woerden was niet opgenomen in het meerjarenperspectief van de politie. Daarom heeft de noodzaak tot nieuwe huisvesting in februari 2018 de status “Ongepland huisvestingsvraagstuk” gekregen. In de zomer van 2018 is hier op basis van een schetsontwerp door architectenbureau Cepezed (ook de architect van het gemeentehuis) binnen de politie een project van gemaakt. In die fase zijn alternatieven gesneuveld en heeft de politie meegewogen dat ze zelf niet nieuw gaat bouwen, maar bij de gemeente gaat huren. In november 2018 heeft er na positieve besluitvorming op het schetsontwerp een Reality Check plaats gevonden. Ook hier is positief op besloten, hetgeen in februari 2019 heeft geleid tot een formele Projectopdracht. In maart 2019 is ook akkoord gegeven op de businesscase, waarin het schetsontwerp is doorgerekend en de marges voor huurpenningen zichtbaar zijn gemaakt.

Voor het vervolg van de besluitvorming is afgesproken dat het definitieve PvE langs de stuurgroep van de politie gaat (met name om de m2 te harden) en daarna nog het huurcontract tezamen met het VO+, in navolging van besluitvorming door de Woerdense gemeenteraad.