



datum	15 januari 2025
portefeuillehouder	Roy Luca
contactpersoon	Esther Penders
fractie(s)	Diversen (nog openstaande vragen n.a.v. thema-avond 9/1/2025)
onderwerp	Technische vragen over het raadsvoorstel voor ontwerp VVGB OLO8117013 en Verkoop - Politiekantoor Woerden

Vraag

Hoe is het in het raadsvoorstel genoemde bedrag van € 8,9 miljoen opgebouwd?

Antwoord

Het bedrag van 8,9 miljoen bestaat uit de volgende kosten:

- Bouwkosten (aanneemsom): Bouwkundige en installatiekosten t.b.v. de realisatie van het gebouw, aanpassing fietsenstalling gemeente en aanleg wadi.
- Terreininrichting: Infrastructurele bouwkosten t.b.v. omsloten buitenterrein en gedeeltelijke (her)inrichting parkeerterrein.
- Honoraria: Advieskosten voor architect, installatie-adviseur, constructeur, bouwfysisch adviseur, bouwkostendeskundige, projectmanagement, directievoering en toezicht en overige adviseurs.
- Directe kosten: Legeskosten en aansluitkosten nuts.
- Onvoorzien en reservering prijsstijgingen
- Grondkosten bestaande uit:
 - Kosten grond: € 641.577
 - Aansluiting gebiedsfonds: € 127.500
 - Aansluiting Bovenwijks: € 13.724
 - Kostenverhaal (interne uren ambtelijke organisatie): € 85.000
- BTW

Met bovenstaande uiteenzetting worden de integrale kosten voor de bouw van het politiekantoor doorbelast aan de politie. De verkoopprijs van de grond is in overeenstemming met de grondprijsbrief 2024.

In verband met de lopende aanbesteding voor de aannemer kunnen zonder formeel besluit tot geheimhouding de precieze bedragen van de diverse posten, anders dan bovenstaand opgenomen, niet gedeeld worden. Dit zou de financiële positie van de gemeente kunnen schaden en de concurrentie binnen de aanbesteding tenietdoen. Het besluit tot geheimhouding wordt op dit moment voorbereid en ligt komende dinsdag voor in het college. Daarna wordt de financiële opbouw van de 8,9 miljoen met de raad gedeeld.

Vraag

Waarom treedt de gemeente op als bouwheer?

Antwoord

Bij de start van het project in 2017 is met de politie gekozen om het bouwheerschap bij de gemeente te beleggen. Er waren toen zwaarwegende kanttekeningen om niet te kiezen voor een optie waarin de politie zelf bouwheer was, onder andere het feit dat er in dat geval sprake zou zijn een VvE (vereniging van eigenaren) constructie vanwege de loopbrug en optie tot op het politiekantoor bouwen voor de eigen gemeentelijke organisatie.

Vanwege het vervallen van de fysieke verbinding tussen het politiekantoor en gemeentehuis (loopbrug) en mogelijkheid om op het politiekantoor te bouwen voor de gemeente zelf, is de optie tot (ver)koop van het politiekantoor in 2023 opnieuw op een kier gezet door de gemeente.

Na het besluit om het politiekantoor te (ver)kopen in plaats van (ver)huren is opnieuw overwogen met de politie of het bouwheerschap verlegd moest worden naar de politie. In dat geval zou de Politie de grond inclusief het opgestelde ontwerp kopen en vervolgens zelf een aannemer contracteren voor de realisatie. Deze



optie is niet gekozen omdat de politie op dit moment niet de capaciteit heeft om het bouwheerschap over te nemen. De politie moet daarvoor externe capaciteit inhuren via een aanbesteding die veel tijd kost en daardoor vertraging oplevert. De gemeente heeft deze capaciteit reeds extern ingehuurd en geregeld. Daarnaast veranderen er door het niet verleggen van het bouwheerschap het minste in de projectorganisatie waardoor continuïteit in uitvoering van het project gewaarborgd blijft. Omdat de politie uiterlijk 1-1-2027 haar huidige pand moet verlaten, is daarom vanwege de urgentie en gewenste snelheid in het project gekozen om het bouwheerschap niet te gaan verleggen.

De gemeente is bereid om dit bouwheerschap, net zoals in de huursituatie, voor haar rekening te blijven nemen met de volgende aandachtspunten (die verwerkt zijn in de concept koopovereenkomst):

- Het uitgangspunt is en blijft, net zoals in de huursituatie, dat de ontwikkeling van het Politiekantoor de gemeente géén geld mag kosten. De uiteindelijke koopsom is overeenkomstig de kosten die de gemeente maakt.
- Er wordt een betalingsschema met de Politie afgesproken dat overeenkomt met de betalingstermijnen voor de uitvoerende aannemer. Voorfinanciering door de gemeente wordt daarmee zo veel als mogelijk voorkomen.
- Het technische ontwerp – TO - (inclusief bestekmatige omschrijving) vormt de basis voor de kwaliteit van het op te leveren gebouw.
- Er zijn in de koopovereenkomst afspraken gemaakt over de verantwoordelijkheid voor en de betaling van meer- en minderwerken die zich tijdens de realisatie van het gebouw voordoen.

Vraag

Er kan geen bestemd geld worden opgenomen in de algemene reserve, de constructie die in het raadsvoorstel staat, lijkt niet te kloppen. Is dat correct?

Antwoord

In het inhoudelijke raadsvoorstel wordt inderdaad gesuggereerd dat opbrengsten vanuit de algemene reserve bijvoorbeeld besteed kunnen worden aan het vergroenen van de omgeving. Dit is echter geen besispunt. Conform besispunt 2 wordt voorgesteld om, zonder bestedingsdoel, de netto-opbrengsten toe te voegen aan de Algemene Reserve.

Vraag

Wanneer is er meer bekend over de parkeerhub?

Antwoord

Het onderzoek naar de parkeerhub, of mobiliteitshub, is recent opgestart. In de loop van Q2 2025 is naar verwachting meer bekend over de resultaten van dit onderzoek.

Vraag

Hoe wordt omgegaan met woningbouwontwikkelingen in de omgeving, zoals het Molenkwartier, waarbij minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd en waarbij mensen de auto op het parkeerterrein van de gemeente parkeren?

Antwoord

Vooropgesteld is het plan Molenkwartier nog niet gerealiseerd en is er daarom geen sprake van parkeren van bewoners op het parkeerterrein van de gemeente. Bovendien zijn de plannen inclusief de aantallen parkeerplaatsen door de gemeenteraad vastgesteld, waarbij we conform de ontwikkeling van Nieuw-Middelland inzetten op een lager autobezit en -gebruik.



Vraag

Er wordt gesproken over regulering en een parkeerhub. Waarom zijn deze maatregelen en investeringen geen onderdeel van dit voorstel?

Antwoord

De parkeerhub is een op zichzelf staand onderzoek en maakt onderdeel uit van de ontwikkelingen binnen Nieuw-Middelland. De maatregelen en investeringen zijn daarom niet opgenomen in voorliggende voorstellen.

Regulering van het parkeerterrein was vanwege de woningbouwontwikkelingen in het gebied op termijn ook al noodzakelijk. Vanwege de bouw van het politiebureau zijn de voorbereidingen hiertoe al in 2024 gestart. Voor maatregelen op het parkeerterrein is in de voorjaarsrapportage van 2024 een voorbereidingskrediet van € 50.000 opgenomen. Met dit voorbereidingskrediet zijn de eerste noodzakelijke stappen gezet om de regulering in te kunnen richten, zoals het aanpassen van de inritten. Vanwege het feit dat er voor de levering en plaatsing van slagbomen een aanbesteding wordt gehouden, zijn de slagbomen niet in 2024 geplaatst. Omdat het overhevelen van budgetten niet meer mogelijk was, worden de kosten voor de levering en plaatsing van de slagbomen in de voorjaarsrapportage 2025 opgenomen.

Vraag

Hoe wordt omgegaan met de parkeerdruk van vreemd parkeerders na regulering van het parkeerterrein?

Antwoord

Binnen Nieuw-Middelland is het beleid dat parkeren op eigen terrein opgelost wordt. De parkeerdruk door vreemd parkeerders zou daarom in theorie op de kavels van de omliggende bedrijven/ functies opgevangen worden. Wel bestaat het risico dat er zoekverkeer ontstaat wanneer alle parkeerplaatsen bezet zijn. De collectieve parkeerhub kan hier in de toekomst mogelijk ook een oplossing voor bieden.

Vraag

Is er in het kader van een oplossing voor parkeren ook gekeken naar het niet laten vervallen van parkeerplaatsen in de openbare ruimte?

Antwoord

Nee, daar is nog niet naar gekeken. In het traject uitbreiding parkeerregulering Poort van Woerden wordt de omgang met deze parkeerplekken in de openbare ruimte meegenomen. Wel blijft het uitgangspunt voor Nieuw-Middelland dat er in de eindsituatie geen parkeren meer op straat aanwezig is, maar dit zal afhankelijk van de ontwikkelingen per deelgebied gefaseerd plaatsvinden.

Vraag

Welke kostenverdeling is van toepassing tussen de Gemeente en Politie als er geen koopovereenkomst gesloten wordt of er sprake is van een tegenvallend aanbestedingsresultaat?

Antwoord

In de intentieovereenkomst zijn in artikel 7 lid 2 afspraken vastgelegd over de verdeling van de kosten als de intentieovereenkomst ontbonden wordt:

De Politie heeft het recht deze Intentieovereenkomst met onmiddellijke ingang, zonder rechtelijke tussenkomst, te ontbinden, in het uitzonderlijke geval dat de Politie als gevolg van onherroepelijke besluitvorming van de Nederlandse regering c.q. de verantwoordelijke minister geen verdere uitvoering kan geven aan deze Intentieovereenkomst, omdat sprake is van een reorganisatie c.q. samenvoeging van het basisteam Woerden als gevolg waarvan er i) geen nieuw politiebureau meer behoeft te komen én ii) ook het bestaande politiebureau moet worden gesloten. Indien als gevolg van genoemd uitzonderlijk geval geen Koopovereenkomst wordt gesloten, komen alle directe en indirecte kosten die inzake het Politiebureau zijn gemaakt voor rekening van de Politie. In alle andere gevallen dat er geen Koopovereenkomst wordt gesloten, delen Partijen die kosten.



Ten aanzien van een tegenvallend aanbestedingsresultaat is afgesproken met de politie dat de koopovereenkomst pas ondertekend wordt op het moment dat het resultaat van de aanbesteding bekend is. Het aanbestedingsresultaat wordt in de definitieve koopsom en koopovereenkomst verwerkt.