

Raadsvoorstel

Opsteller

Penders, Esther

Vergadering van

28 mei 2024

Kenmerk

Z/24/069736 / D/24/144928

Portefeuillehouder

Roy Luca

Portefeuille

Vastgoed

Onderwerp

Verkoop - Politiekantoor Woerden

Samenvatting

Wij stellen de raad in de gelegenheid om wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de voorgenomen verkoop van het door de gemeente nieuw te bouwen politiekantoor en bijbehorend kavel naast het huidige gemeentehuis. Door de voorgenomen verkoop wordt gegarandeerd dat de politie langdurig in Woerden gehuisvest blijft. De voorgenomen verkoop resulteert in opbrengsten. Uw raad wordt gevraagd om deze opbrengsten toe te voegen aan de algemene reserves ten behoeve van kwaliteitsverbeteringen in de openbare ruimte en vergroening binnen Nieuw-Middelland.

Gevraagd besluit

1. Geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen met betrekking tot de voorgenomen verkoop, van het door de gemeente nieuw te bouwen politiekantoor en bijbehorend kavel, aan de Politie voor de huisvesting van Basis Team de Copen.
2. De netto-opbrengsten van € 110.000, voorkomend uit de verkoop van het politiekantoor, toe te voegen aan de Algemene Reserve.

Inleiding

Uw raad heeft op 28 januari 2021 een krediet gevoteerd voor het bouwen van een politiekantoor naast het gemeentehuis in Woerden (corsanummer 20R.01065). Dit met het oog op de realisatie van het volgende scenario: De gemeente bouwt, de politie huurt (kostprijsdekkend) voor een periode van 20 jaar met een intentieovereenkomst om ook de volgende 10 jaar te blijven huren. Alle integrale kosten worden afgedekt voor deze kostprijsdekkende huur, waardoor de ontwikkeling de gemeente geen geld kost.

In de tussenliggende periode is, in gezamenlijkheid met de Politie, door de gemeente Woerden de ontwerpvoorbereiding voor het nieuwe Politiekantoor opgepakt. Dit heeft in november 2023 in de gezamenlijke stuurgroep (gemeente/politie) geleid tot een positief besluit over het vast te stellen definitief ontwerp (DO) en opstarten van de vergunningaanvraag. Gelijktijdig met de uitwerking van het ontwerp is er ook gewerkt aan het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst waarin de afspraken tussen gemeente en politie geformaliseerd zijn, vooruitlopend op het afsluiten van de daadwerkelijke huurovereenkomst.

In de zomer van 2023 was er overeenstemming bereikt over deze samenwerkingsovereenkomst. Op dat moment deed zich een kans voor de Politie voor, in de vorm van een alternatieve locatie in Woerden, die de Politie goed wilde

onderzoeken en vergelijken met het huren van een Politiekantoor naast het gemeentehuis. Op dat moment is ook de optie van kopen in plaats van huren van het te ontwikkelen Politiekantoor naast het gemeentehuis op een kier gezet door de gemeente.

Het interne besluitvormingsproces binnen de Politieorganisatie heeft geleid tot een herbevestiging van de Politie voor huisvesting van het Politiekantoor naast het gemeentehuis in Woerden. De Politie heeft daarbij de voorkeur uitgesproken voor het kopen in plaats van huren van het gebouw. In de periode november 2023 tot en met januari 2024 hebben de Politie en gemeente, gesprekken gevoerd over een wijziging van een huursituatie naar een verkoopsituatie. Dit heeft op 12 februari 2024 geleid tot het sluiten van een intentieovereenkomst met de politie voor de (ver)koop van het in opdracht van de gemeente te bouwen politiekantoor en de bijbehorende gronden. In de raadsinformatiebrief van 6 februari 2024 (D/24/133892) is de raad geïnformeerd over het sluiten van deze intentieovereenkomst.

In navolging van de intentieovereenkomst is in de periode februari tot en met november 2024 gewerkt aan het opstellen van de concept verkoopovereenkomst. In het kader van artikel 169, vierde lid, van de Gemeentewet en artikel 6 van de Financiële Verordening Woerden 2023 heeft u als gemeenteraad de gelegenheid om wensen en bedenkingen kenbaar te maken bij (ver)kooptransacties die ingrijpende gevolgen kunnen hebben respectievelijk met een waarde van meer dan € 1.000.000,-. Nadat u uw wensen en bedenkingen kenbaar heeft gemaakt zal het college een definitieve besluit nemen over het aangaan van de verkoopovereenkomst.

Participatieproces

Het voornemen tot verkoop is gepubliceerd in het kader van het Didam-arrest. In het kader van de omgevingsvergunning wordt binnenkort een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd.

Wat willen we bereiken

Verkoop van de kavel en het door de gemeente nieuw te bouwen politiekantoor, naast het duurzaam gerenoveerde gemeentehuis, ten behoeve van de langdurige huisvesting van Basis Team (BT) De Copen.

Wat gaan we daarvoor doen

Nadat de raad eventuele wensen en bedenkingen kenbaar heeft gemaakt, neemt het college een besluit over het aangaan van de verkoopovereenkomst. Om de koopovereenkomst definitief te kunnen ondertekenen dienen nog de volgende stappen gezet te worden:

- Onherroepelijk zijn omgevingsvergunning.
- Formele besluitvorming binnen de politieorganisatie over de (ver)koopovereenkomst.
- Geen reacties in het kader van de Didam publicatie.
- Passend aanbestedingsresultaat.

Argumenten

1.1 Met de verkoop van het politiekantoor voor BT de Copen wordt de aanwezigheid van een politiekantoor in de nabijheid zeker gesteld.

De basiseenheid De Copen, nu nog gehuisvest aan de Houttuinlaan, is al enige tijd op zoek naar passende vervangende huisvesting. Het pand (met een inbouwpakket uit 1997) is bouwkundig niet meer van deze tijd en de locatie telt te veel vierkante meters. Daarnaast voldoet het pand ook niet aan de toekomstige duurzaamheidseisen die de politie stelt en is er sprake van achterstallig onderhoud. Per 1 januari 2027 loopt het huidige huurcontract van de politie op deze locatie af.

In de afgelopen jaren heeft de politie diverse interne onderzoeken uitgevoerd om een nieuwe locatie te vinden. Zo is er in aanloop naar het raadsbesluit van januari 2021 een marktscan door Cushman & Wakefield gedaan voor beschikbaar vastgoed in Woerden. Deze onderzoeken leiden niet tot een geschikte locatie voor de politie, waardoor er een situatie ontstond waarin het niet ondenkbaar was dat de politie koos voor huisvesting buiten de gemeente Woerden.

Met verkoop wordt de aanwezigheid van de politie binnen de gemeente Woerden zeker gesteld. Conform het vastgoedbeleid van de politie koopt zij namelijk alleen panden aan als zij voornemens is om deze langdurig (minimaal 15 jaar) als politielocatie in te blijven zetten. Daarbij geldt een voorkeur voor eigendom van panden in plaats van huur. Een huursituatie, zoals eerder was beoogd, sluit daarom niet/minder aan bij het voorgenomen langdurige gebruik en vastgoedbeleid. Daarnaast zorgt het in eigendom hebben van de locatie voor een beter sluitende business case voor de politie.

Indien er niet tot verkoop wordt overgegaan zal de politie de locatie van BT De Copen opnieuw moeten heroverwegen. De onderzoeken uit het verleden naar alternatieve locaties evenals het recentelijk onderzoek naar een potentiële alternatieve locatie binnen Woerden, laten zien dat er binnen de gemeente Woerden een reële kans is dat er geen passende huisvesting gevonden wordt. Herhuisvesting buiten de gemeente Woerden zou in dat geval een optie kunnen zijn.

1.2 De kosten die de gemeente maakt voor het project worden betaald door de Politie.

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.

De verkoopsom is als volgt opgebouwd:

- Grond: De prijs voor de grond is bepaald op basis van de grondprijsbrief 2024. De grond wordt verkocht op basis van een maatschappelijke grondprijs. Deze grondprijs dekt de boekwaarde die de grond op dit moment heeft volledig af.
- Bouwkosten: De bouwkosten zijn bepaald aan de hand van een besteksraming, opgesteld door een onafhankelijke kostendeskundige. Het aanbestedingsresultaat voor de aanbesteding van de aannemer, wordt vóór het aangaan van de definitieve overeenkomst verwerkt in de definitieve verkoopprijs.
- Terreinkosten: De kosten voor het gedeeltelijk herinrichten van het parkeerterrein, zodat het politiekantoor, parkeerterrein en openbaar gebied goed op elkaar zijn aangesloten maken onderdeel uit van de verkoopsom, evenals de kosten voor de inrichting van de omsloten parkeerplaats voor de dienstvoertuigen van de politie.
- Honoraria: De honoraria voor de architect, projectleiding en overige adviseurs.
- Bijkomende kosten: Legeskosten en aansluitkosten
- Vergoeding voor gemeentelijke kosten bestaande uit de bijdrage bovenwijks en de intern door de gemeente gemaakte uren t.b.v. toetsing en advisering.
- Bijdrage voor het gebiedsfonds Middelland.
- BTW
- Exclusief (vaste en losse) inrichting

In de concept verkoopovereenkomst is opgenomen dat eventuele meer- en minderwerken die zich tijdens de realisatie van het gebouw voordoen separaat afgerekend worden met de politie.

Om voorfinanciering van de aanneemsom (en daarmee rentekosten te voorkomen) wordt met de politie een termijnschema afgesproken dat overeenkomt met de betaling van de termijnen aan de uitvoerend aannemer. De politie heeft bij ondertekening van de intentieovereenkomst al 50% van de tot dan toe gemaakte kosten vergoed aan de gemeente. Bij ondertekening van de verkoopovereenkomst zullende overige van de tot dan toe gemaakte kosten, de grondkosten, vergoeding voor gemeentelijke kosten en de bijdrage voor het gebiedsfonds in rekening worden gebracht.

Bovenstaande leidt tot een totale voorlopige verkoopprijs van € 8.929.600 inclusief BTW. Deze totale verkoopprijs wordt nog aangepast en definitief gemaakt op basis van het aanbestedingsresultaat in de definitieve koopovereenkomst.

1.3 Er is sprake van een maatschappelijke grondprijs en er is een terugkoopbeding opgenomen in de koopovereenkomst

Er wordt gerekend met een maatschappelijke grondprijs. Conform de grondprijsbrief moet bij maatschappelijke voorzieningen gedacht worden aan bijvoorbeeld een functie voor hulpdiensten zoals de politie.

In de conceptkoopovereenkomst is een beding opgenomen dat deze grond bij het verliezen van de beoogde functie als eerste voor verkoop aan de gemeente aangeboden moet worden tegen de maatschappelijke grondprijs.

1.4 Als onderdeel van de koopovereenkomst wordt ook een huurovereenkomst afgesloten voor het huren van parkeerplaatsen op het terrein van de gemeente

Het parkeren voor de politiemedewerkers en bezoekers zal plaatsvinden op het parkeerterrein van de gemeente Woerden. Onderdeel van de koopovereenkomst is daarom ook het afsluiten van een langdurige huurovereenkomst voor het verhuren van 26 parkeerplekken aan de politie.

Op dit moment loopt er een onderzoek om de mogelijkheden te onderzoeken om in Nieuw-Middelland een parkeerhub/gebouwde parkeervoorziening te realiseren. Mocht deze ontwikkeling tot realisatie van een gebouwde parkeervoorziening leiden, biedt dit kansen om het parkeerterrein van de gemeente Woerden anders in te richten.

In de huurovereenkomst is vastgelegd dat, indien deze gebouwde parkeervoorziening in de toekomst gerealiseerd wordt, de gemeente Woerden de door de Politie gehuurde parkeerplekken in deze gebouwde voorziening ter beschikking stelt. Daarvoor wordt op dat moment een gebruiksvergoeding betaald op basis van de totale realisatie- en beheerkosten van de ten behoeve van de politie binnen deze parkeerhub gerealiseerde parkeerplaatsen. Deze afspraak zorgt ervoor dat er op termijn nog steeds een andere indeling en gebruik van het parkeerterrein mogelijk is.

1.5 Onderdeel van de koopovereenkomst is ook het afsluiten van een beheerovereenkomst voor het onderhouden van de politie eigendommen op het terrein van de gemeente.

Er is voor gekozen om de kavel die verkocht wordt aan de politie aan te laten sluiten bij het gebouw en omsloten buitenterrein. Op deze wijze kan het beheer en onderhoud van het gebied rondom het gemeentehuis en politie door de gemeente zelf uitgevoerd worden en blijft er sprake van een uniforme uitstraling van de omgeving. Op het terrein van de gemeente zullen wel enkele politie-eigendommen geplaatst worden. Het betreft bijvoorbeeld vlaggenmasten, fietsnietjes voor bezoekers en een wadi voor regenwateropvang. Om de kosten voortkomend uit het beheer- en onderhoud van deze politievoorzieningen te bekostigen, wordt er een beheerovereenkomst afgesloten. Omdat het ontwerp van de openbare ruimte nog niet volledig uitgewerkt is, zal deze beheerovereenkomst op een later moment worden afgesloten en is in de concept koopovereenkomst alleen opgenomen dat hier nadere afspraken over vastgelegd worden.

1.6 Verkoop leidt tot een lager risicoprofiel voor de gemeente Woerden ten opzichte van koop.

Door een wijziging van huur naar koop worden een aantal van de risico's/kantttekeningen, zoals ook in het raadsvoorstel van januari 2021 zijn toegelicht, voorkomen:

- Er was sprake van een zekere discrepantie tussen de kapitaallast, die 40 jaar in de gemeentelijke begroting staat, en de huuropbrengsten gedurende in ieder geval 20 jaar. In geval van verkoop van het gebouw en bijbehorende gronden vervalt dit financiële risico.
- In geval van huur was de gemeente als vastgoedeigenaar verantwoordelijk voor het organiseren van beheer en onderhoud voor het politiekantoor. In geval van koop wordt dit de verantwoordelijkheid van de politie, waardoor de gemeentelijke organisatie niet belast wordt met deze taak.
- Het gevoteerde krediet heeft gevolgen voor de maatschappelijke schuldquote. Een bijkomend voordeel voor de gemeente Woerden is dat bij verkoop de schuldquote afneemt.
- Het in bezit hebben van vastgoed ten behoeve van verhuur van een politiekantoor is geen kerntaak van de gemeente.

Met het verkopen van het politiekantoor in plaats van langdurig verhuren wordt een situatie gecreëerd met minder risico voor de gemeente en beter passend bij de taken van de gemeente.

1.7 De voorgenomen verkoop is gepubliceerd in het kader van het Didam-arrest.

Op 14 november 2024 is in het kader van het Didam-arrest de voorgenomen verkoop van het politiekantoor in Woerden gepubliceerd. Ten tijde van het schrijven van dit raadsvoorstel hebben zich nog geen serieuze gegadigden gemeld. De reactie termijn sluit op 12 december.

1.8 De verkoopovereenkomst is getoetst door onze huisadvocaat.

Omdat de verkoopovereenkomst toeziet op het verkopen van grond en een nog te ontwikkelen gebouw, is de verkoopovereenkomst geen standaard overeenkomst. De overeenkomst is daarom ook ter toetsing voorgelegd aan de huisadvocaat. Het advies van de huisadvocaat is verwerkt in de overeenkomst.

2.1 Met de verkoop van het politiekantoor ontstaan er opbrengsten.

De boekwaarde van de grond die verkocht wordt, bedraagt op dit moment € 410.000. De verkoopwaarde van de kavel omvat € 640.000 excl. BTW. Daarmee ontstaan er grondopbrengsten van € 230.000. Na inmeting van het perceel bij levering van gebouw en gronden, kan er nog een kleine correctie plaatsvinden in de grondprijs waardoor deze opbrengsten lager of hoger worden.

2.2 Het politieproject kent een lange geschiedenis.

De eerste ideeën voor het realiseren van een politiekantoor op deze locatie zijn ontstaan tijdens het ontwerpproces voor het gemeentehuis Woerden. In dezelfde periode is ook de structuurvisie voor Middelland-Noord opgesteld en vervolgens vastgesteld.

Doordat de kader- en randvoorwaardestelling voor beide projecten gelijktijdig heeft plaatsgevonden, is bij de start van het ontwerpproces voor het politiekantoor geconcludeerd dat het ontwerp dat onderdeel uitmaakte van de kredietaanvraag in 2021 niet strookte met de gebiedsdoelstellingen voor Middelland-Noord. Bij de doorstart van het ontwerpproces in 2022 is, in afstemming met de gebiedsregisseur en stedenbouw, een stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart opgesteld voor het project. Daarnaast is afgesproken om op zo veel mogelijk punten aan te sluiten bij het spinnenwebmodel waarin de gebiedsdoelen voor Middelland-Noord zijn vastgelegd.

Deze afstemming heeft geleid tot het nu voorliggende ontwerp voor het politiekantoor. Ten opzichte van het ontwerp uit 2021 zijn er kwalitatieve aanpassingen en verbeteringen gedaan. Zo is ervoor gekozen om parkeren niet meer onder het gebouw op te lossen zodat er een actievere gebouwplint ontstaat. Het gesloten politieprogramma is zo veel als mogelijk gericht naar het omsloten buiten (parkeer)terrein zodat de plint die zich naar de omgeving toe uit zo actief mogelijk is. Ook is er gekozen om het gebouw zich meer te laten uiten naar de omgeving door een hoekentree toe te voegen.

Naast bovenstaande punten is een groter gedeelte van het parkeren t.b.v. de politievoertuigen op eigen terrein en uit het zicht opgelost. Daarnaast zijn installaties inpandig geplaatst en niet in het zicht en op het dak zodat er meer kwaliteit aan het plan wordt toegevoegd. Ook is er gekozen voor een biobased/circulaire gevel van bamboe met een vergelijkbare detaillering en ritme zoals opgenomen voor het gemeentehuis. Het ontwerp is daarmee nog steeds familie van het gemeentehuis, maar met duurzamere en circulaire materialen. Verder wordt er een WAD1 gerealiseerd om te zorgen voor vertraagde regenwaterafvoer.

2.3 De ontwikkeling van het politiekantoor sluit niet volledig aan op de structuurvisie voor Middelland-Noord.

De kaders voor het politieproject laten het op een aantal punten echter niet toe om aan te sluiten bij het ontwikkelkader en de stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Niet alle parkeren kan op eigen terrein en uit het zicht opgelost worden. Om dit naar de toekomst toe wel mogelijk te maken, is in de parkeerhuurovereenkomst opgenomen dat bij ontwikkeling van een gebouwde parkeervoorziening deze parkeerplaatsen daar onderdeel van worden (zie ook argument 1.4).
- In het kader van klimaatadaptatie, parkeren uit het zicht en de stedenbouwkundige randvoorwaarden is de wens om een volledig groen dak boven het omsloten buiten (parkeer)terrein te realiseren. De financiële kaders van het project laten deze investering, die geraamd wordt op € 500.000 incl. BTW, niet toe. Er is ook een goedkopere variant onderzocht met een pergola over het gehele buitenterrein met een kostenplaatje van € 160.000 incl. BTW. Deze optie is niet wenselijk vanwege overlast van bladval op de noodhulpvoertuigen (met eventuele impact op uitruk bewegingen) en beheer en onderhoud.
- Door het realiseren van een omsloten buiten (parkeer)terrein ontstaat er een lange (groen te bekleden) gevel tussen het bestaande archiefgebouw en het nieuwe politiekantoor. De lengte van deze gevel draagt niet bij aan het representatieve en afwisselende beeld zoals gewenst in het gebied.

Omdat op bovenstaande onderdelen niet de gewenste kwaliteit behaald kan worden, wil het college de opbrengsten uit de verkoop van de kavel voor het politiekantoor gedeeltelijk inzetten om kwaliteit toe te voegen aan de omgeving.

2.4 Om extra kwaliteit aan het plan en de omgeving toe te voegen betaalt de gemeente de (gedeeltelijke) vergroening van het dak boven het omsloten buitenterrein.

Een van de belangrijkste punten waarop het ontwerp voor het politiekantoor niet kan voldoen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden/gebiedsdoelen voor Middelland-Noord, betreft het niet realiseren van een groen dak boven het omsloten buiten (parkeer)terrein. Om te onderzoeken of er toch mogelijkheden zijn om het groene dak te realiseren, is

met stedenbouw en de politie een viertal ontwerp- en kostenvarianten onderzocht voor het groene dak. Helaas zijn deze varianten financieel niet in te passen in de business case voor de politie (zie ook argument 2.3).

Omdat wij het als gemeente en (mede) initiatiefnemer voor de bouw van het politiekantoor belangrijk vinden om dit groene dak wel te realiseren, worden de kosten voor de (gedeeltelijke) vergroening van dit dak vanuit de opbrengsten van de verkoop bekostigen. De kosten voor deze gedeeltelijke vergroening, bestaande uit een half overdekte parkeerplaats met groendak, worden geraamd op € 120.000 incl. BTW. Daarmee wordt een kwalitatieve verbetering toegevoegd aan het plan die recht doet aan het gelopen proces, de geschiedenis van het project en sluit het project aan bij de kaders die wij als gemeente zelf bij (her)ontwikkelingen binnen Nieuw-Middelland nastreven.

2.5 Het uitgangspunt dat de bouw van het politiekantoor de gemeente geen geld mag kosten blijft ook met het bekostigen van het groene dak in stand.

Zoals toegelicht in argument 1.2 worden de integrale kosten die de gemeente maakt voor de bouw van het politiekantoor één op één verrekend in de verkoopprijs. Ten aanzien van de investering in het groene dak geldt dat deze bekostigd wordt uit de opbrengsten en er daarom nog steeds sprake is van een situatie waarbij het project de gemeente Woerden géén geld kost. Door het bekostigen van het groene dak wordt er indirect akkoord gegaan met een nettoverlies op de verkoop van het gebouw van € 120.000 incl. BTW. Daar tegenover staan grondopbrengsten van € 230.000 waardoor er een nettowinst ontstaat van € 110.000.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1.1 Bekrachting van de politie is nog nodig

De conceptovereenkomst is opgesteld in samenwerking met de politie. De politie is op hoofdlijnen akkoord met de conceptovereenkomst, maar moet net zoals de gemeente het interne besluitvormingsproces tot het aangaan van de overeenkomst nog doorlopen. Omdat zowel politie als gemeente het belangrijk vinden om gezien het langdurende traject de besluitvorming zo efficiënt mogelijk in te richten, worden de besluitvormingsprocessen binnen gemeente en politie gelijktijdig doorlopen. Daarnaast kan de inschrijffase van de aanbesteding voor de aannemer pas opgestart worden nadat beiden partijen akkoord zijn met de voorwaarden waaronder het gebouw verkocht wordt én de onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven.

Bij positieve besluitvorming binnen de gemeente Woerden en Politie, geen reacties op de Didam publicatie (zie argument 1.7), een onherroepelijke omgevingsvergunning (zie ook kanttekening 1.2) én passend aanbestedingsresultaat (zie extra kanttekening 1.2) zal de overeenkomst vooruitlopend op de voorlopige gunning van het werk aan een aannemer afgesloten worden.

1.2 Bij een negatief aanbestedingsresultaat en/of het niet verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning kan alsnog besloten worden om niet tot (ver)koop over te gaan.

In de intentieovereenkomst is met de politie afgesproken dat de verkoopovereenkomst alleen afgesloten wordt als de benodigde goedkeuringen en besluiten binnen de politie en gemeentelijke organisatie zijn genomen. Voor zowel de gemeente als politie is het voorwaardelijk voor het aangaan van de verkoopovereenkomst dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is én dat het aanbestedingsresultaat passend is binnen de business case van de politie. Dit betekent dat de verkoopovereenkomst dus alleen aangegaan wordt als het zeker is dat het politiekantoor ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Op deze manier gaat de gemeente geen overeenkomst met een aannemer aan voordat er ook zekerheid is ten aanzien van de opbrengsten.

Indien het onverhoopt niet tot een verkoop komt, bestaat er een reële kans dat de politie en gemeente afscheid van elkaar nemen en de bouw van het politiekantoor geen doorgang vindt. Naast dat dit mogelijk tot gevolg heeft dat de aanwezigheid van BT de Copen binnen de gemeente Woerden heroverwogen wordt door de politie, zal er ook met de politie afgerekend moeten worden voor de reeds door de gemeente gemaakte kosten. Er bestaat dan ook een reëel risico dat niet alle tot nu toe gemaakte kosten verrekend kunnen worden.

1.3 De politie heeft een ander standpunt ten aanzien van het terugkoopbeding en bepaling van de terugkoopwaarde. Het nu opgenomen terugkoopbeding wijkt gedeeltelijk af van de grondprijsbrief.

In de grondprijsbrief is opgenomen dat maatschappelijke gronden bij veranderend gebruik tegen de oorspronkelijke verkoopprijs teruggekocht moeten kunnen worden door de gemeente. Voor de waarderingsmethode voor de opstallen is geen sprake van vastgesteld beleid. In de voorliggende conceptovereenkomst wordt voor het terugkoopbeding gedeeltelijk afgeweken van de grondprijsbrief. Het voorliggende voorstel gaat uit van:

- Eerste 15 jaar: Terugkoopprijs gebaseerd op huidige verkoopwaarde van de grond (= grondprijsbrief) en opstallen op basis van herbouwwaarde (= huidige investeringskosten) gecorrigeerd voor veroudering.
- Na 15 jaar: Terugkoopprijs gebaseerd op de maatschappelijke marktwaarde van de grond (= afwijking van de grondprijsbrief) en opstallen op basis van marktwaarde.

Het initiële voorstel vanuit de gemeente voor een terugkoopprijs was om, gelijk aan de huursituatie, de herbouwwaarde gecorrigeerd voor veroudering als terugkoopprijs te hanteren én de grond tegen de huidige verkoopprijs terug te kopen. Voor de politie is de keuze voor koop versus huur ingegeven door onder andere de (meer) sluitende business case die koop oplevert voor de politie. De politie is er bij deze keuze vanuit gegaan dat het gebouw én gronden bij een eventuele verkoop tegen marktwaarde verkocht kunnen worden. De politie ontwikkelt met een onrendabele top waarbij verkoopopbrengsten aan het einde van de gebruiksduur van het pand deze onrendabele top gedeeltelijk afdekken.

Het nu in de overeenkomst opgenomen terugkoopbeding is het resultaat van een compromis waarbij de eerste 15 jaar de grondprijsbrief gevolgd wordt, en daarna de marktwaarde leidend is. Door de opbouw van deze bepaling en waarderingsmethodiek ontstaat er geen financieel incentive voor de politie om het gebouw vroegtijdig weer te verkopen.

1.4 De gemeente gaat een pand ontwikkelen waarvan zij niet de toekomstige gebruiker is.

Er is ook met de politie gesproken over een scenario waarin de politie de gronden en het al opgestelde ontwerp voor het politiekantoor koopt van de gemeente en het politiekantoor vervolgens zelf gaat bouwen. 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.

Omdat de politie uiterlijk 1-1-2027 haar huidige pand moet verlaten, is gekozen om het bouwheerschap niet te gaan verleggen. Zowel in de verkoopovereenkomst als in de aannemingsovereenkomst met een toekomstige aannemer, wordt opgenomen dat eventuele garanties en aanspraken na oplevering van de gemeente overgaan op de politie.

1.5 Verkoop in plaats van verhuur is eerder overwogen.

De optie tot (ver)koop van het politiekantoor en gronden aan de politie is in de voorbereiding naar het raadsbesluit van januari 2021 ook besproken. Voor deze optie is toen niet gekozen omdat de gemeente en politie niet in een vereniging van eigenaren (VvE) constructie terecht wilde komen. Bij (ver)koop van het politiekantoor aan de politie was een VvE op dat moment noodzakelijk omdat er in de eerste schetsonwerpen sprake was van een fysieke verbinding tussen het politiekantoor en gemeentehuis. Ook werd er rekening gehouden met de mogelijkheid om boven op het politiekantoor in de toekomst een of twee extra verdiepingen te kunnen bouwen voor de gemeente.

Bij de herijking van het ontwerp, naar aanleiding van de programma-aanpassing waarover u in januari 2023 (D/23/086328) bent geïnformeerd, is zowel de fysieke verbinding als de mogelijkheid tot uitbreiding voor de gemeente komen te vervallen. De redenen waardoor in het verleden niet gekozen is voor een (ver)koop situatie zijn daarom niet meer van toepassing.

1.6 Door verkoop heeft de gemeente minder grip op het toekomstige gebruik van het politiekantoor.

In de overeenkomst is een terugkoopbeding opgenomen. Dit betekent dat als de politie de locatie in de verre toekomst wil verkopen of anderszins wil gaan gebruiken, de gemeente de eerste optie tot terugkoop van het kavel en gebouw aangeboden krijgt. Indien de gemeente geen gebruik maakt van deze optie, kan de locatie ook aan andere partijen dan de gemeente verkocht worden.

1.7 Op de achterlaatllocatie 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.

2.1 Er is een check uitgevoerd met betrekking tot staatsteun

De gemeente moet handelen conform de Wet Markt en Overheid. Met het doorbelasten van de integrale kosten aan de politie én het hanteren van de grondprijzbrieff wordt voldaan aan de voorwaarden van de wet markt- en overheid.

Ook mag de gemeente Woerden geen staatsteun verlenen. Er is door de huisadvocaat gekeken of er in dit geval sprake is van staatsteun vanwege de kosten die de gemeente vergoedt voor het realiseren van het groene dak. Daar is geen sprake van omdat er een verkoop plaatsvindt tussen twee overheidsinstanties.

2.2 De realisatie van een parkeerhub/gebouwde parkeervoorziening staat 'onder de streep' in het kader van investeringen in balans

Onder andere door de realisatie van het politiekantoor ontstaat er meer urgentie voor het realiseren van een gebouwde parkeervoorziening binnen Nieuw-Middelland. De investering in een gebouwde parkeervoorziening zal hoger liggen dan de nettowinst die op dit moment gemaakt wordt op de verkoop van het politiekantoor.

Door de opbouw van de huurovereenkomst met de politie voor de huur van de parkeerplaatsen (zie ook extra overweging 1.4) wordt geregeld dat bij de bouw van een gebouwde parkeervoorziening de politie een gebruiksvergoeding betaalt voor de, ten behoeve van de politie, benodigde parkeerplaatsen in deze voorziening. Deze gebruiksvergoeding wordt gebaseerd op de totale realisatie- en beheerkosten van de ten behoeve van de politie binnen deze voorziening te realiseren parkeerplaatsen. Dit neemt niet weg dat, indien gekozen wordt om in de gebouwde parkeervoorziening ook parkeerplekken voor het gemeentehuis en RHC te realiseren, de realisatie- en beheerplekken voor deze eigen gemeentelijke parkeerplekken een extra investering vragen.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

In onderstaande tabel zijn de financiële gevolgen van het voorgestelde besluit weergegeven:

Verkoop kavel + gebouw	Bedragen incl. BTW
Verkoop gebouw en kavel	€ 8.916.600
<i>Waarvan kosten verkoop kavel</i>	<i>€ 640.000</i>
<i>Waarvan Aansluiting gebiedsfonds – geen BTW van toepassing</i>	<i>€ 127.500</i>
<i>Waarvan aansluiting bovenwijks – geen BTW van toepassing</i>	<i>€ 13.700</i>

De bouw van het politiekantoor wordt bekostigd uit het reeds afgegeven krediet van € 7,8 miljoen. Bij ondertekening van de koopovereenkomst zullen de voorbereidingskosten, grondkosten (inclusief bijdragen bovenwijks, gebiedsfondsbijsdrage en gemeentelijke kosten) worden gefactureerd aan de politie. Gedurende de bouw wordt er naar rato van de voortgang van de uitvoering gefactureerd aan de politie. Ondanks dat de huidige kosten hoger liggen dan het afgegeven krediet zorgt deze betalingsafspraken met de politie ervoor dat het krediet niet overschreden wordt.

Ten behoeve van het afgegeven krediet is de Schuldquote “maatschappelijke investeringen” als gevolg van het krediet 5,6%. In de huursituatie liep deze quote in 40 jaar terug naar 0. Door de verkoop in plaats van verhuur aan de politie zal na betaling van de gehele verkoopsom door de politie de schuldquote vervallen.

Vanuit de verkoop komen de volgende opbrengsten voort:

Betreft	Boekwaarde grond	Kosten (incl. BTW)	Opbrengsten	Nettowinst/verlies
Investering gebouw én grondprijs kavel	-	€ 8.916.600	€ 8.916.600	€ 0,-
<i>Waarvan verkoop kavel</i>	<i>€ 410.000</i>	<i>€ 640.000</i>	<i>€ 230.000</i>	<i>€ 230.000</i>
Investering gedeeltelijk groen dak	-	€ 120.000	€ 0,-	- € 120.000
Nettowinst	-			€ 110.000

De nettowinst wordt toegevoegd aan de Algemene Reserve. De definitieve opbrengsten kunnen nog bijgesteld worden op basis van de inmeting van het perceel na levering aan de politie. De definitieve investeringskosten kunnen nog bijgesteld worden naar aanleiding van het aanbestedingsresultaat.

Communicatie

Na het afsluiten van de koopovereenkomst wordt u hierover geïnformeerd via een RIB.

Vervolgproces

Bij positieve besluitvorming (door gemeenteraad, college en politie) over het aangaan van de koopovereenkomst, een passend aanbestedingsresultaat, geen reacties op de Didam publicatie en bij het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zal de verkoopovereenkomst afgesloten worden. Op basis van de huidige planning gaan wij ervan uit dat de verkoopovereenkomst medio Q2 2025 ondertekend wordt. Na ondertekening van de koopovereenkomst wordt het werk gegund aan de aannemer waarna de realisatie van het politiekantoor start. De oplevering vindt medio Q4 2026 plaats.

Bevoegdheid raad

1. Artikel 169 van de Gemeentewet
2. Artikel 6 van de Financiële verordening Woerden 2023

Bijlagen

Raadsbesluit (D/24/164521)

Concept koopovereenkomst met bijlagen (D/24/164520):

- Bijlage 1: Situatietekening (grondverkoop, beheer, parkeren)
- Bijlage 2: Intentieovereenkomst d.d. 12022024
- Bijlage 7: Plan van Uitvoering
- Bijlage 8: Bodemrapport
- Bijlage 9: Planning
- Bijlage 10: Overeenkomst inzake parkeerplaatsen
- Bijlage 11: Concept beheerovereenkomst omliggend terrein

De volgende bijlagen worden later toegevoegd aan de definitieve koopovereenkomst (D/24/164514):

- Bijlage 3: Koopprijs met toelichting en betaal(termijn)schema

Toelichting: De koopprijs met betaalschema kan pas toegevoegd worden na inzicht in het aanbestedingsresultaat en moet afgestemd worden op het betaal (termijn)schema van de nog te contracteren aannemer. Onder argument 1.2 en de financiële paragraaf is de voorlopige koopprijs uiteengezet.

- **Bijlage 4: Inrichtingstekening**

Toelichting: De definitieve inrichtingstekening voor het terrein rondom het politiekantoor wordt op dit moment opgesteld door de gemeente. De definitieve versie wordt toegevoegd als bijlage bij de overeenkomst.

- **Bijlage 5: Technisch Ontwerp inclusief aanbestedingsdossier**

Toelichting: Het Technisch ontwerp inclusief aanbestedingsdossier kan pas toegevoegd worden ná doorlopen van de aanbesteding. De inschrijffase van de aanbesteding kan pas opgestart worden ná behandeling van het voorliggende raadsvoorstel.

- **Bijlage 6: Onherroepelijke omgevingsvergunning**

Toelichting: Gelijktijdig met dit raadsvoorstel over de verkoop van het politiekantoor wordt de raad ook gevraagd om wensen en bedenkingen t.b.v. de omgevingsvergunning voor het project. Daarna moet de omgevingsvergunning nog ter inzage gelegd worden alvorens deze onherroepelijk is.