

Van: Geldorp, Erwin
Verzonden: dinsdag 6 oktober 2015 09:02
Aan: Stadhuis
CC: Raadsgriffie (Raadsgriffie@woerden.nl)
Onderwerp: FW: Ingezonden brief Commissie Ruimte 8 oktober 2015 - Herhuisvesting Gemeente Woerden
Bijlagen: Gemeenteraad Woerden Commissie Ruimte 05 oktober 2015.pdf

Svp inboeken

Met vriendelijke groet,

Erwin Geldorp | raadsgriffier | Gemeente Woerden

Postbus 45, 3440 AA Woerden | Blekerijlaan 14, 3447 GR Woerden
T 0348 - 428 510 | M 06 - 20094715 | E geldorp.e@woerden.nl | raadsgriffie@woerden.nl
W gemeenteraad.woerden.nl
aanvraag ma, di, wo, do

06 OKT. 2015

Raad

Beh. Ambt.:
Streefdat.:
Afschr.: B&W/VG
B.V.O.:

Van: Coen Binnerts [<mailto:c.binnerts@switchdatacenters.com>]

Verzonden: maandag 5 oktober 2015 17:11

CC: raadsleden@woerden.nl; raadsgriffie@woerden.nl; Atema, Bart; Marcel Schuchard

Onderwerp: Ingezonden brief Commissie Ruimte 8 oktober 2015 - Herhuisvesting Gemeente Woerden

Geachte heer van Dam,

Bij deze stuur ik u een brief als ingezonden stuk voor het agendapunt "Herhuisvesting Gemeente Woerden" in de Commissie Algemeen van a.s. donderdag.

Wij zullen morgen bij de Griffie van de gemeente Woerden ook spreektijd aanvragen.

Met vriendelijke groet,

Coen Binnerts

Tel: +31 (0)20 691 6424

Mob: +31 (0)6 166 023 05

Email: coen.binnerts@switchdatacenters.com

Skype: coen.binnerts

www: www.switchdatacenters.com

15.020291



Aan:
de gemeenteraad van Woerden,
Commissie Algemeen 8 oktober 2015
t.a.v. H. van Dam, voorzitter

Woerden, 05 oktober 2015

Onderwerp: Herhuisvesting gemeente Woerden

Geachte heer Van Dam,

Ondergetekende heeft in nauwe samenwerking met de eigenaar van het pand aan de Polanerbaan 3 in Woerden op 27 juli 2015 een huuraanbieding gedaan aan de gemeente Woerden met als doel het huisvesten van de gemeente Woerden zelf. Op donderdag 8 oktober bespreekt de gemeenteraad het dossier "Herhuisvesting Stadhuis" in de Commissie Algemeen. Ik heb begrepen dat u de voorzitter bent van deze commissie. Bij deze wil ik u verzoeken deze brief in de komende vergadering te bespreken. Wij zullen de overige gemeenteraadsleden en de afdeling Vastgoed een kopie sturen van deze brief.

Na een aanlooperperiode van bijna een jaar waarin wij intensief met de gemeente hebben gewerkt aan invulling van de toenmalige wensen en eisen en ook een huuraanbieding hebben gedaan, hebben wij op 3 juni 2015 van de gemeente opnieuw het verzoek gekregen om een huuraanbieding te maken voor ons pand aan de Polanerbaan 3 met als uitgangspunt een nieuw Programma van Eisen (PvE), een document van circa 100 bladzijden.

Het PvE van volgens de toelichting van de gemeente om "appels met appels" te kunnen vergelijken om zo tot een goed advies voor de gemeenteraad te komen.

In eerste instantie waren wij zeer verbaasd en teleurgesteld over deze aanpak. Het PvE is geënt op nieuwbouw en daarom zijn wij genooddaakt om vele dure aanpassingen te doen aan ons gebouw. Het pand aan de Polanerbaan 3 is kwalitatief goed gebouwd door Fortis en is nog in zeer goede conditie. Een open overleg met de gemeente over de eisen en wensen zou tot een veel beperkter verbouwing kunnen leiden met een veel kleinere investering en substantieel lagere huisvestingskosten voor de gemeente dan een renovatie op basis van het PvE.

Omdat wij de overtuiging hebben, gezien de locatie, uitstraling en kwaliteit van het pand, dat ons voorstel beslist de beste herhuisvestingsoptie voor de gemeente is, hebben wij

besloten mee te gaan in het zeer gedetailleerde PvE en een renovatieplan uit te werken. Voor uw informatie; dit is voor ons een kostenpost van meer dan EUR 50.000,- geweest.

De conclusie is dat wij met een investering van EUR 8.500.000,- inclusief btw aan het PvE kunnen voldoen. Wij zijn bereid en in staat deze investering te doen, en hebben op deze basis een huuraanbieding aan de gemeente gedaan.

Onze aanbieding, met een aanvangshuur van € 950.000,- per jaar inclusief btw-compensatie, betekent voor de gemeente voor minimaal 20 jaar een risicoloze huisvesting op de best beschikbare plek in Woerden. Ook aan de eis om medio 2017 te kunnen verhuizen kan in ons voorstel worden voldaan. De huuraanbieding kent voor de gemeente geen renterisico's, risico's in de bouwkosten, etc..

Op 8 september 2015 hebben wij van de gemeente bericht ontvangen dat de het college van B&W tot de conclusie is gekomen dat renovatie van het huidig gemeentehuis voor de gemeente Woerden het goedkoopste en meest aantrekkelijke scenario is en dat er geen alternatief aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Dit tot onze grote verbazing! Vooral omdat de gemeenteraad nu alleen het door de werkgroep van de gemeente zelf opgestelde en berekende plan voorgesteld krijgt.

Wij achten deze conclusie welhaast onmogelijk. Zeker als de gemeente de eigen doelstelling om het stadhuis een plaats te geven als "Bruisend hart" en "Aanjager" van ontwikkeling zoals bedoeld in de nota "Gemeentelijk Organisatie" d.d. 2 juli 2013 en de Locatie eisen mee te nemen zoals beschreven in het rapport "Huisvesting gemeente Woerden, Variantenstudie eindrapport" d.d. 1 mei 2014.

Als voorts "appels met appels" zijn vergeleken en alle overige kosten en risico's voor de gemeente in de vergelijking zijn meegenomen menen wij dat ons aanbod voor de gemeente Woerden ook goedkoper is.

N.a.v. het bericht van de gemeente op 8 september hebben wij in een gesprek op 14 september 2015 nadere vragen gesteld aan de heer Elshout, Team manager Vastgoed, en de heer Atema, de door de gemeente aangestelde adviseur, over de afwegingen die zijn gemaakt. In het gesprek wilden de heer Atema en de heer Elshout geen antwoord geven op onze inhoudelijke vragen m.b.t. de berekening van de huisvestingslast voor de huuropties. Op onze laatste emails van 16 september 2015, met daarin enige inhoudelijke vragen, heeft de heer Atema per voicemail gereageerd dat hij het voor ons niet van toegevoegde waarde vindt, om deze vragen te beantwoorden. Voor ons is een reactie beslist wel van toegevoegde waarde. Ter adstructie daarvan sturen wij u onderstaande uiteenzetting.

De gemeente geeft aan dat de vier huuraanbiedingen een exploitatie bandbreedte hebben van EUR 1.431.000,- en EUR 2.320.000,-. Echter onze huuraanbieding betreft EUR 950.000,- per jaar, daarboven komt kennelijk een opslag van *minimaal* EUR 481.000 maar misschien wel EUR 1.370.000. Deze opslag kunnen wij op geen enkele wijze begrijpen of verantwoorden. De gemeente weigert echter toe te lichten welke opslagen zijn meegenomen in de berekening, alsmede op welke plaats onze aanbieding überhaupt is geëindigd. Wij worden dus niet in staat gesteld de aannames en de berekeningen van de gemeente te beoordelen, laat staan onze aanbieding eventueel aan te passen.

Wel is ons mede gedeeld dat wij de vraag m.b.t. de opslagen vooraf hadden moeten stellen. Het is ons volstrekt onduidelijk of er dan wel antwoord was gekomen en waarom hierover achteraf dan geen inzicht in wordt verschaft.

Ook in het vergelijk tussen een huurmodel en de thans aanbevolen renovatie van het huidige pand rijzen bij ons vele vragen.

- De btw over de renovatie kan naar zeggen van de gemeente teruggevorderd worden via het btw-compensatiefonds als de gemeente zelf bouwt. Dit had ons inziens vooraf gemeld moeten worden aan alle huuraanbieders, gezien het enorme kostenverschil dat dit met zich meebrengt door het veeleisende PvE. Over appels met appels vergelijken gesproken! Andere opties worden dan interessanter, wellicht hadden wij er dan voor gekozen het pand aan de Polanerbaan te koop aan te bieden aan de gemeente!
Overigens blijft er een kostenpost omzetbelasting voor de gemeenschap. Deze wordt nu alleen door de overheid middels een "ander potje" voldaan.
- De gemeente had vooraf kunnen aangeven dat met het renovatiemodel gerekend zou worden met veel lagere financieringskosten dan waartegen particuliere verhuurders kunnen lenen. Dit is een groot voordeel van de renovatievariant bij het zware PvE met de bijbehorende hoge investering. Ook dan hadden wij aan een verkoopvoorstel voor de Polanerbaan gedacht teneinde de gemeente te bedienen met een betere en goedkopere huisvestingsoptie dan renovatie van het huidige pand.
- De gemeente meldt dat renovatie EUR 11.500.000,- excl. btw zal gaan kosten. Daarbij wordt meegenomen EUR 1.000.000,- verrekening uit het MJOP. Dit impliceert dat de renovatie eigenlijk EUR 12.500.000,- zal gaan kosten exclusief btw en meer dan EUR 15.000.000 inclusief btw. Veel meer dan renovatie van de Polanerbaan 3 maar met alle risico's van rentestijgingen en aanbestedingsrisico's voor de gemeente.
- De renovatievariant moet worden uitgevoerd terwijl het pand nog in gebruik blijft en is pas eind 2018 gereed. Een grote overlast voor de gemeentelijke dienst en de burgers. Is dit nadeel ook meegenomen in de vergelijking?

Tot slot vragen wij ons af in welke mate de navolgende punten ook nog hebben meegespeeld in de afweging om tot het advies tot renovatie te komen.

1. De ambitieuze en strategische locatie met voldoende parkeergelegenheid aan de Polanerbaan ten opzichte van de huidige locatie verder van het centrum, NS station, etc..
2. De gemeente meent met een teruggave van 6.000 m² kantoorruimte door het huidige pand deels te slopen een bijdrage te leveren aan oplossing van de leegstand in Woerden. Ons inziens zou de gemeente juist 12.000 m² kunnen teruggeven door het geheel te slopen. Feitelijk betekent de renovatie een nieuwbouw 6000m² van kantoren op een niet-strategische plek, terwijl er op dit moment meer dan voldoende kantoorruimte in Woerden beschikbaar is. Het pand aan de Polanerbaan 3 is nog lang niet slooprijp en ligt daarnaast juist wel strategisch in een kantoren- en bedrijfsgebied.
3. Bij het voorstel van B&W wordt vermeldt dat de renovatie kan leiden tot aanjager van de ontwikkeling van het gebied Middelland. Dit terwijl juist voor dit gebied een hele andere invulling kan worden gekozen als het huidige stadhuis van de gemeente

geheel wordt gesloopt hetgeen, zo is ons in een eerder stadium medegedeeld, ook de bedoeling van de gemeente was.

Kortom, wij hebben nog veel vragen naar aanleiding van de keuze tot renovatie. Deze vragen zijn niet beantwoord en wij menen recht te hebben op fatsoenlijke antwoorden. Wij vinden de aanpak van de gemeente Woerden omtrent de nieuwe huisvesting niet transparant, niet logisch en ethisch niet juist. De gemeenteraad wordt niet in staat gesteld om “appels met appels” te vergelijken maar krijgt alleen het door de gemeente zelf gekweekte appeltje voorgeschoteld door B&W.

Wij onderstrepen dat een andere inventarisatie door de gemeente geleid zou hebben tot een andere keuze met als gevolg een gemeentehuis een veel betere locatie, een passende uitstraling met alle comfort, en bovenal structureel lage huisvestingskosten en geen risico's.

Voor de gemeente Woerden en haar inwoners is een keuze voor renovatie ons inziens beslist een gemiste kans en zou de gemeenteraad minimaal een keuze tussen renovatie van de huidige locatie én verhuizen naar de Polanerbaan voorgelegd moeten krijgen. Een keuze voor één optie die bovendien door de gemeente zelf is bedacht en berekend is wel erg mager.

Gezien bovenstaande melden wij u uitdrukkelijk dat wij ons beraden op het nemen van voor ons geëigende stappen, alsmede het informeren van alle belanghebbenden.

Hoogachtend,

Mede namens M. Schuchard,

C.A. Binnerts
Beheerder Polanerbaan 1-3