



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 8 september 2015

Portefeuillehouder(s): Wethouder Schreurs

Contactpersoon: B. Atema

Tel.nr.: 06-29038788

E-mailadres: atema.b@woerden.nl

Onderwerp: Herhuisvesting stadhuis

De raad besluit:

1. Te kiezen voor de renovatiescenario en bijbehorend kredietvoorstel waarbij het huidige stadhuis conform het Programma van Eisen d.d. 18-5-2015 wordt gerenoveerd binnen de raad gestelde kaders waarbij er geen sprake is van begrotingsconsequenties.

Inleiding:

In RIB 15r00169 is de onderzoeksaanpak inzake de herhuisvesting van het stadhuis gecommuniceerd. Op 11 juni 2015 is de aanpak en het Programma van Eisen middels een raadsinformatiebijeenkomst gepresenteerd. Het college heeft middels 15A.00508 het Programma van Eisen d.d. 18-5-2015 en de voorgenomen uitvoeringsplanning met betrekking tot de planvorming voor de herhuisvesting vastgesteld. Conform deze planning en de eerder beschreven onderzoeksaanpak is er nu een 'Scenarioboek herhuisvesting' opgesteld. Dit is in de themabijeenkomst van het college B&W d.d. 18 augustus gepresenteerd. Op 19 augustus j.l. is het Scenarioboek inclusief bijlagen (huuraanbiedingen) gedeeld via de Cloudbox van het college. Tijdens de themabijeenkomst van het college B&W d.d. 25 augustus j.l. zijn de verschillende scenario's door marktpartijen aan het college gepresenteerd. Om de scenario's vergelijkbaar te maken is gewerkt met exploitatiebedragen. Dit exploitatiebedrag is opgebouwd uit kapitaallast of huur, eventuele (eigen) investeringen en servicekosten.

De beschreven scenario's zijn:

Scenario 1: Renovatie van het huidige stadhuis;

Scenario 2: Huurscenario in bestaand vastgoed in Woerden;

Scenario 3: Huren in de nieuwbouwplannen van de FNV.

Scenario 1: Renovatie van het huidige stadhuis aan de Blekerij 14:

Op basis van het Programma van Eisen is door architectenbureau Kraaijvanger uit Rotterdam een ontwerpslag gemaakt. De kwaliteiten van het huidige stadhuis zijn in beeld gebracht en de architect heeft een (financieel) haalbare ruimtelijke en esthetische vertaling gemaakt en dit geprojecteerd op het stadhuis waarbij rekening is gehouden met de duurzame ambities van de gemeente (label A+). Het huidige oppervlak van het stadhuis is ca. 12.500m², in de nieuwe plannen is dit gereduceerd tot een volume van ca. 6.300m². Dit scenario kent een totale jaarlast van € 1.285.000,- (kapitaallast + servicekosten).

Scenario 2: Huurscenario in bestaand vastgoed in Woerden:

Voor het huurscenario zijn diverse huurlocaties aangeschreven in Woerden. Basis voor de huuraanvraag waren: Het Programma van Eisen, een door de gemeente Woerden opgestelde huurovereenkomst voor 20 jaar en demarcatielijsten voor investering en onderhoud. In totaal zijn er 4 huuraanbiedingen aan de gemeente aangeboden. Deze huuraanbiedingen bevinden zich in een bandbreedte van €1.431.000,- en € 2.320.000,-, deze bedragen omvatten de huursom inclusief

eventuele aanvullingen, eigen investeringen (gemeente) en servicekosten. Bij 2 locaties is het mogelijk om tevens het RHC (streekarchief) te huisvesten, deze kent een totale exploitatie in de bandbreedte €330.000,- en €345.000,-

Scenario 3: Huur in de nieuwbouwplannen van de FNV in Woerden.

De FNV heeft op 1 juli j.l. aangegeven dat zij niet zal investeren en/of zal optreden als verhuurder voor de gemeente. Er is door de FNV ook geen aanbieding op basis van nieuwbouw ingediend. De interne besluitvorming van de FNV over de eigen locatiekeuze voor het hoofdkantoor heeft nog niet plaatsgevonden. Hiermee is scenario 3 komen te vervallen.

Op basis van bovengenoemde informatie (huuraanbiedingen) en het Scenarioboek is het college voorzien van de juiste informatie en heeft het college een weloverwogen keuze kunnen maken welke binnen het vastgestelde maximale exploitatiebedrag blijft en voldoet aan de eisen zoals vastgesteld in het PvE. Voor aanvullende informatie en een analyse van de stukken wordt verwezen naar het Scenarioboek: 15.017845.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

Conform de afspraak tussen de raad en het college wordt de huisvestingsvraag in de raad voorgesteld.

Beoogd effect:

Conform doelstelling binnen het begrote exploitatiebedrag van € 1.340.000 per jaar adequate en toekomstbestendige huisvesting realiseren (conform PvE 18-5-2015) voor de bestuurlijke en ambtelijke organisatie.

Argumenten:

Argumenten om te kiezen voor de renovatiescenario van het huidige stadhuis zijn:

- Duurzame combinatie met het RHC tegen gemiddeld de laagste kosten van de scenario's waarbij het delen van voorzieningen een positieve bijkomstigheid is.
- Door het stadhuis te renoveren wordt een stap in de ontwikkeling van Middelland gezet en kan de renovatie als aanjager dienen voor een duurzame visie van dit gebied.
- De renovatie zorgt voor een duurzame exploitatie en 'teruggave' van ca. 6000 m² (sloop) en eventueel later nog de Bleek 6 en de Bleek 10 voor nog meer meters.
- Met deze ontwikkeling blijft de gemeente 'baas in eigen huis' en kan naar eigen inzicht investeren en werken aan de ambities om in 2030 (en waar mogelijk eerder) energieneutraal te zijn als gemeente.
- Met deze ontwikkeling wordt een aantrekkelijke invulling (plan Kraaijvanger) gegeven aan het vastgestelde Programma van Eisen (d.d. 18-5-2015) waarbij het mogelijk is om optimale betrokkenheid van de organisatie te bewerkstelligen (tevens advies OR).
- Met deze ontwikkeling wordt voldaan aan het kader om binnen de € 1.340.000,- te blijven.

Kanttekeningen:

Bij het renovatiescenario is de boekwaarde van het huidige stadhuis meegenomen in de kapitaallast (€ 2.490.000), De Bleek 6 en 10 blijven gehandhaafd en kennen een eigen exploitatie.

Financiën:

De gekozen renovatievariant heeft geen begrotingsconsequenties aangezien deze binnen het begrote exploitatiebedrag van € 1.340.000 per jaar blijft (prijsspeil 2010). De exploitatielasten (kapitaallast bij de investering + servicekosten, onderhoud, schoonmaak, energiekosten en beveiliging) voor de renovatievariant zijn prijspeil d.d.1-8-2015 geraamd op € 1.285.000,-. Uitvoering van de renovatie is beoogd t/m 2018 en zal, gezien de economische ontwikkelingen, jaarlijks geïndexeerd moeten worden met 2% om prijsstijgingen op te vangen en risico's uit te sluiten. De investering voor het stadhuis bedraagt prijspeil heden (1-8-2015) € 11.500.000,- (inclusief verrekening €1.000.000 uit MJOP):

Jaartal	Projectbudget	index 2%
2015	€ 11.500.000	€ 0
2016	€ 11.500.000	€ 230.000
2017	€ 11.730.000	€ 234.600
2018	€ 11.964.600	€ 239.292
Benodigd krediet	€ 12.203.892	

De huidige huisvestingslasten van het RHC zijn op dit moment €75.000,-, de gemeente Woerden deelt in verband met de gemeenschappelijke regeling voor ca. 50% mee in deze lasten. De exploitatielasten (kapitaallast bij de investering + servicekosten, onderhoud, schoonmaak, energiekosten en beveiliging) voor de renovatievariant RHC zijn prijspeil d.d.1-8-2015 geraamd op € 210.000,- waarvan gemeente Woerden 50% zal bijdragen. Uitvoering van de renovatie is beoogd t/m 2018 en zal, gezien de economische ontwikkelingen, jaarlijks geïndexeerd moeten worden met 2% om prijsstijgingen op te vangen en risico's uit te sluiten. De investering voor de renovatievariant RHC bedraagt prijspeil heden (1-8-2015) € 2.000.000,-.

	Projectbudget	index 2%
2015	€ 2.000.000	€ 0
2016	€ 2.000.000	€ 40.000
2017	€ 2.040.000	€ 40.800
2018	€ 2.080.800	€ 41.616
Benodigd krediet	€ 2.122.416	

Uitvoering:

Na akkoord gemeenteraad op het renovatiescenario zal het college het project uitvoeren en het Plan van Aanpak voor het proces vaststellen. Het project zal ook voorzien in de renovatie van het RHC (streekarchief) maar kent door de diverse deelnemende gemeenten haar eigen dynamiek. De raad zal geïnformeerd worden over het traject en de voortgang middels raadinformatiebijeenkomsten. Tevens zal de raad via de griffie betrokken worden bij de ontwerpsslag van het stadhuis en de invulling van de bestuurlijke ruimten.

Communicatie:

Er zal worden voorzien in een persbericht.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

In RIB 15r00169 is de projectaanpak beschreven. Op 11 juni 2015 is de aanpak en het PvE middels een raadinformatiebijeenkomst gepresenteerd.

Bijlagen:

Scenarioboek is toegevoegd: 15.017845.

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester

drs. M.H.J. van Kruijsbergen

V.J.H. Molkenboer

