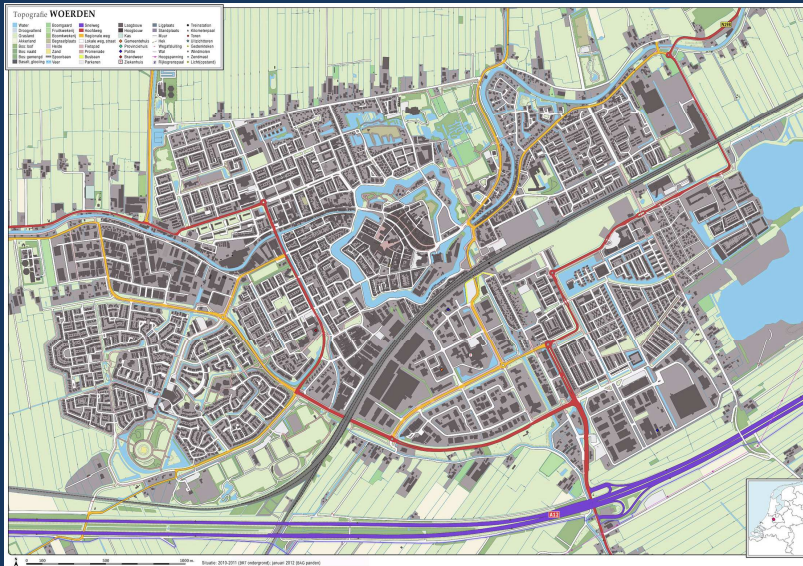


Het gemeentehuis van Woerden



Rudy Stroink
6 december 2012

Waarom, is er dan een probleem?

- Veroudering van het gebouw maakt dat een investering binnenkort nodig is,
- Het werken wordt anders, van intensieve personeel-houderij naar scharrelpersoneel (het nieuwe werken)
- De functie van het gemeentehuis verandert
- Woerden verandert en gaat een bijzondere tijd tegemoet, de gemeente heeft een voorbeeldfunctie

Wat hebben we nodig voor een verstandig besluit?

- Visie
- Budget
- Locatie
- Team

Werkwijze



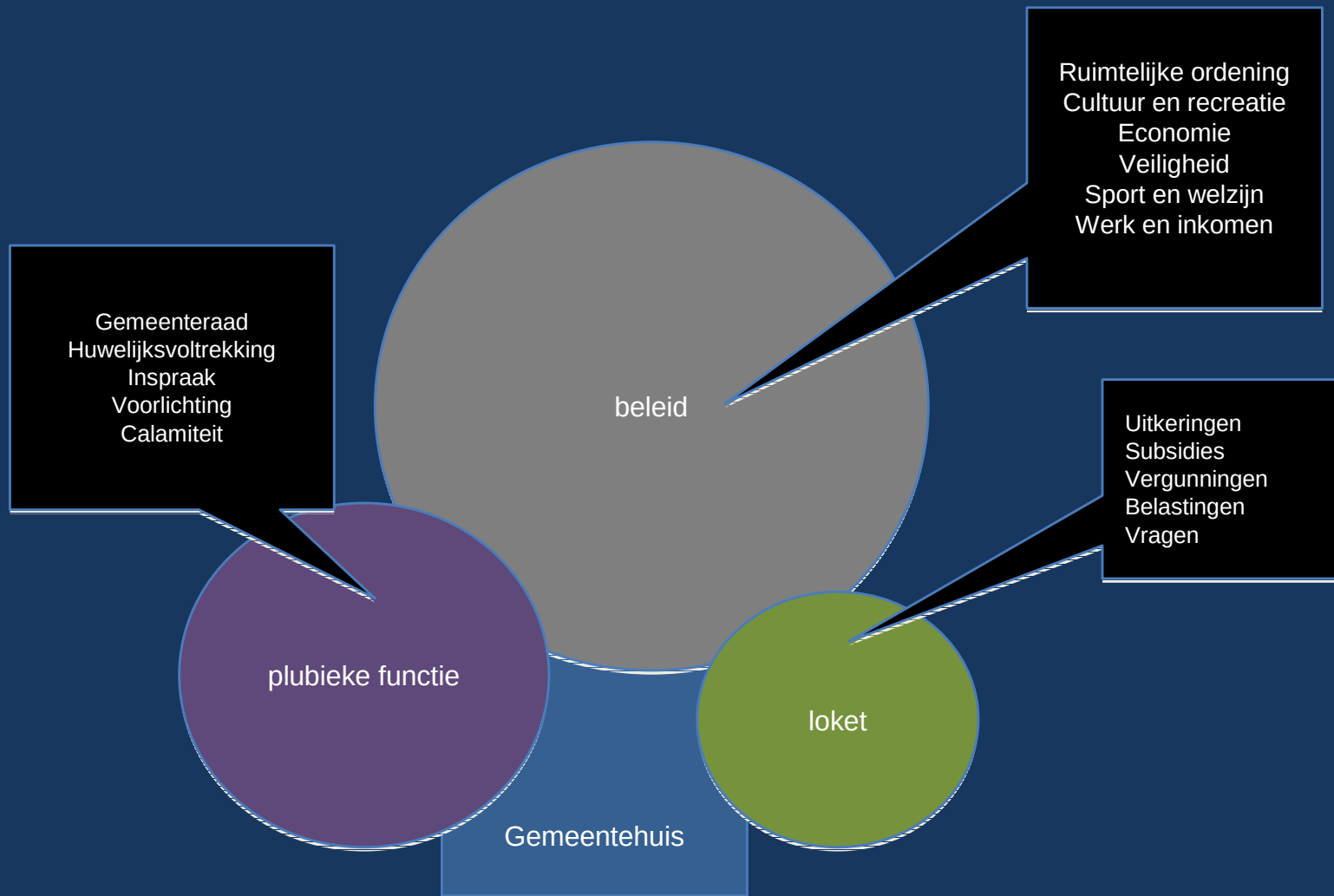
Visie Woerden in 2030

- Het gaat over kwaliteit, in plaats van groei
- Compacte en efficiënte gemeente
- Snoeien (slopen) en verdichten
- In stand houden van draagvlak voorzieningen
- Inzetten op kerncompetenties
- Ondersteunen van zelf organiserende collectieven
- De goed geïnformeerde burger
- Bestuurlijke schaalvergroting of minder taken

“Slanke Overheid, Sterke Samenleving”.

Visie

Wat is een gemeentehuis?



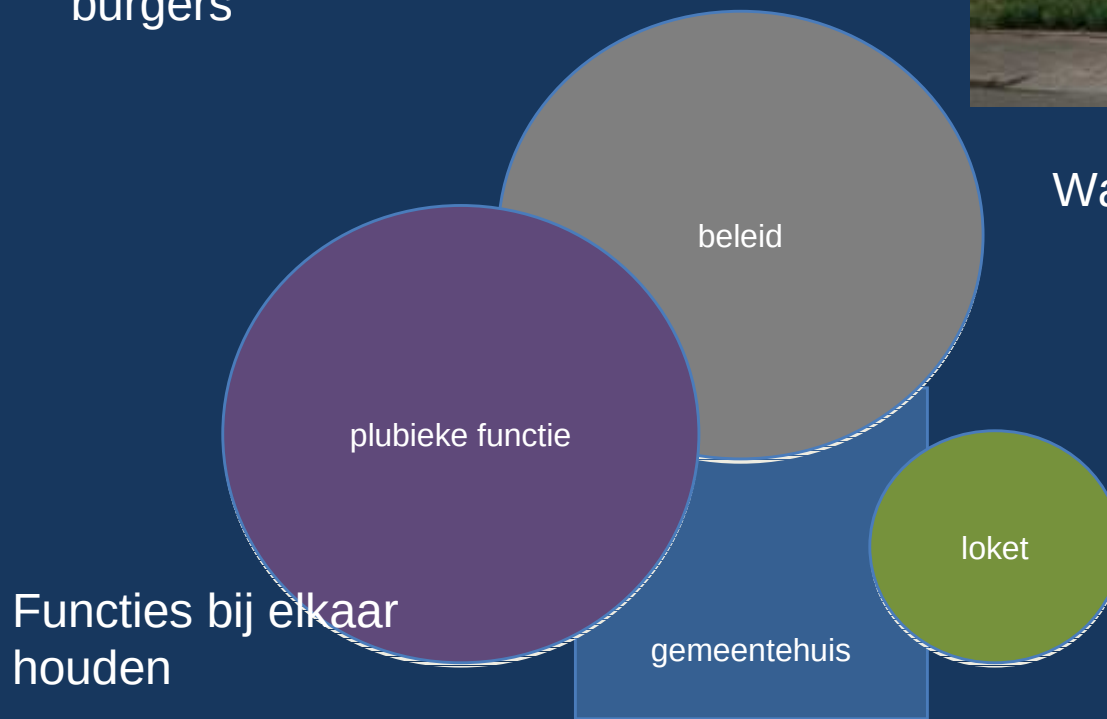
Visie

Het gaat om het uitdrukken
van de lokale gemeenschap

Dichter bij en samen met de
burgers



Waar het goed werken is



Op een plek waar je interactie hebt
en meerwaarde kan bieden

Visie

Visie stadhuis

- Toegankelijk en beveiligd
- Betaalbaar en duurzaam
- Aanpasbaar en uitgesproken
- Formeel en informeel
- Monofunctioneel en multifunctioneel

Het realiseren van een nieuw gemeentehuis van Woerden dat de potentie heeft de ontmoetingsplek van de gemeente te worden en dat gelijktijdig een prettige en inspirerende omgeving biedt voor bezoekers, personeel en bestuur. De ontwikkeling van het gemeentehuis moet tevens een katalysator zijn voor de ontwikkeling van nieuwe economische activiteiten in de gemeente.

Visie

informeel

Het gemeente huis is onderdeel van de stad,
en functies lopen in elkaar over

Het gemeentehuis is een laagdrempelige
gebouw waar alle gemeentelijke instanties te
vinden zijn

Voorkeur
Woerden

Emmen

Apeldoorn

Alphen a.d. Rijn

multi-functioneel

mono-functioneel

Den
Haag

Gouda

Hilversum

Gemeentehuis is autonoom herkenbaar,
wordt gecombineerd met andere publieke
functies zoals bibliotheek

Het gemeente huis staat apart en heeft een
uitgesproken architectuur. Exclusief voor
gemeente gerelateerd zaken

formeel

Visie

Locatie en uitvoering

- Her-ontwikkelen
 - Huidig gebouw
 - Ander gebouw
- Nieuwbouw
 - Huidige locatie
 - Nieuw locatie

Het gemeentehuis op de huidige locatie voldoet binnenkort niet meer. Opknappen is een optie, maar misschien zijn er meerdere doelen in een keer te bedienen, met een slimme (her)ontwikkeling van het gemeentehuis. Een nieuw gemeentehuis kan een bijdrage aan het op gang brengen van een noodzakelijke herstructurering van een of meer locaties in de gemeente en nieuwe kwaliteitsimpulsen geven, daar waar dat gewenst is.

Voorwaarden

- Moet 8 000 m² tot 12 000 m² aan kunnen
- Moet een versnelling brengen
- Eerst bestaande bouw (stoelendans), daarna optie nieuwbouw
- Multifunctionele meerwaarde
- Draagkracht vergroten lokale voorzieningen
- Compact en efficiënt

Locatie

Topografie WOERDEN

Water	Boomgaard	Snelweg	Laagbouw	Ligplaats	Treinstation
Droogvallend	Frutkwekerij	Hoofdweg	Hoogbouw	Standplaats	Kilometerpaal
Grasland	Boomkwekerij	Regionale weg	Kas	Muur	Toren
Akkerland	Begraafplaats	Lokale weg, straat	Gemeentehuis	Hek	Uitzichtoren
Bos: loof	Heide	Fietspad	Provinciehuis	Wegafsluiting	Gedenteken
Bos: naald	Zand	Promenade	Politie	Waal	Windmolen
Bos: gemengd	Spoorbaan	Busbaan	Brandweer	Hoogspanning	Zendmast
Basalt, glooiing	Veer	Parkeren	Ziekenhuis	Rijksgrenspaal	Licht(opstand)



Budget

	Kleine verbouwing	Herontwik- keling	Nieuwbouw	Bestaand gebouw
Totaal budget	11.4 mio	17.7 mio	20.1 mio	15 mio
Afschrijvingsperiode (jaar)	15	15	15	15 jaar
Restwaarde	2.0 mio	4.5 mio	8.0 mio	4.5 mio
Kapitaalslasten (rente en afschrijving)/ jaar	1 000 000	1 520 000	1 530 000	1 400 000
Overige kosten	270 000	230 000	175 000	230 000
Eigenaarslasten	90 000	120 000	125 000	120 000
Rente	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
Huisvestingslasten /m2/jaar	136	187	183	165

Organisatie

- Visie
- Locatie
- Budget
- Team

De gemeente moet eerst de keuze bepalen ten aanzien van visie, locatie, budget en organisatie. Op basis van deze essentiële ingrediënten kunnen externen bij de realisatie of herontwikkeling van het gemeentehuis worden betrokken, waardoor maximaal rendement kan worden gehaald uit de kansen en beperkingen die de huidige markt biedt en de aanwezige kennis, ervaring en kunde.

Wat gaat er gebeuren?

- Budget 18 tot 24 mio Euro (ex btw), jaarlijkse lasten rond 1.8 mio per jaar.
- Huidig gebouw afschrijven, sloop, voor ziekenhuis en zorg functies
- Keuze van een nieuwe locatie direct rond de oude stad, met flexibiliteit
- Herontwikkeling, anders nieuwbouw
- Mogelijke scheiding ontmoeten – beleid (loket), liever niet
- Programmatisch koppelen aan herontwikkeling locatie
- Slim aanbesteden

Excursie

