

Commissie Ruimte

Huisvesting ambtelijke organisatie Stadhuis

6 december 2012

- Regiegemeente
- Interactief beleid
- Netwerkorganisatie (kernteams)
- Dienstverlening: virtueel en geïndividualiseerd
- Het nieuwe werken
- Samenwerken/herindelingen

Conclusie: Flexibiliteit

Presentatie Raad 15 september 2011

Conditie score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering en functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar
4	Matige conditie	Functievervulling van bouw- en installatiedelen in gevaar
5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop

Stadhuis is 4,4

Onder 5 mag niet worden gewerkt of gewoond



Presentatie Raad 15 september 2011



Gepresenteerd 5 scenario's:

1. Pappen en nat houden
2. Continueren huidige situatie
3. Renoveren
4. Nieuwbouw huidige locatie
5. Nieuwbouw elders

Presentatie Raad 15 september 2011



gemeente
WOERDEN

Alternatief	1A 12.745 m2 bvo	1B 12.745 m2 bvo	1C 12.745 m2 bvo	2 7.000 m2 bvo	3 7.000 m2 bvo
Eenmalige investering	-	-	€ 20 mln	€ 27.5 mln	€ 25.7 mln € 28 mln
Jaarlijkse lasten	€ 1.0 mln	€ 1.2 mln	€ 1.8 mln	€ 1.6 mln	€ 1.4 mln € 1.6 mln
Houdbaarheid beslissing	4 jaren	10 jaren	20 jaren	40 jaren	40 jaren

Conclusies

- Huur duurder dan koop
- Flexibiliteit
- Er moet zeer binnenkort een beslissing worden genomen

Opmerkingen Raad

- De gemeente heeft een voorbeeld functie aangaande duurzaamheid
- Indruk is ontstaan dat we over een aantal jaren met de bouwhelm op het stadhuis in moeten vanwege instortingsgevaar
- Huur bestaand vastgoed beter analyseren
- Wens voor representatief pand voor frontoffice, nabij binnenstad
- Backoffice kan/mag op bedrijventerrein
- Gebruikte m2 prijzen beter analyseren
- Definitie front en back office

Presentatie Raad 15 september 2011



De vragen gesteld door de raad naar aanleiding van de laatste presentatie
15 september 2011

Nader te onderzoeken:

- Uitwerken front- backoffice
- Uitwerken koop-huur in evt. leegstaande gebouwen
- Benchmark m2 prijzen
- Gebiedsontwikkeling huidige locatie

Uitwerken front en back office

- Definitie front en back office
 - Front: publiekfuncties (klantcontactcentrum en trouwzaal) – bestuurlijke functies (B&W, raad (werk, vergader, raadzaal)
 - Back: alle ruimten die ambtenaren nodig hebben om hun werk uit te oefenen

functie	huidige aantal m2 bvo
Publiek	1.040
Bestuurs-/vergadercentrum	1.640
Backoffice	9.510
Streekarchief	420
Werkvertrek streekarchief	200
Museumdepot	160
totaal	12.970

front office	3.460	27%
back office	9.510	73%
	12.970	

Uitwerken front en back office



Nu: 12.970 m² BVO

Gepresenteerd: 7.200 m² BVO

Na benchmark: 9.000 m² BVO

Front 30% = 2.700 m² BVO

Back 70% = 6.300 m² BVO

Conclusie: Frontoffice ca 2.700 en backoffice ca 6.300 m²

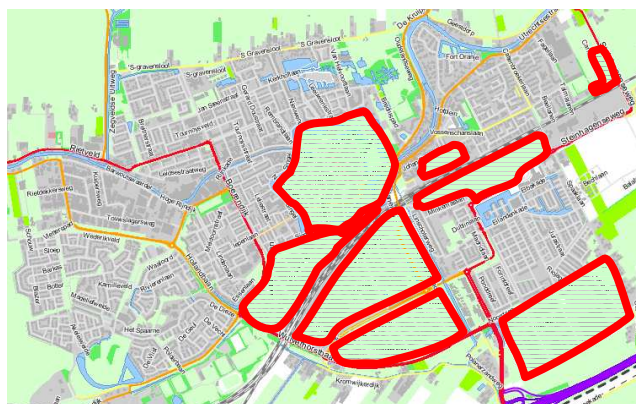
Uitwerken koop-huur in evt. leegstaande gebouwen

Soort	Opp totaal	Opp. Leegstand	% leegstand
Kantoren	291.121	69.196	23,8%

						kantoor	leegstand kantoor
				BVO m2	BVO m2		
Totaal aantal panden groter dan / kleiner dan				0	2.000	499	124
Totaal aantal panden groter dan / kleiner dan				2000	3.000	7	2
Totaal aantal panden groter dan / kleiner dan				3000	4.000	8	3
Totaal aantal panden groter dan / kleiner dan				4000	7.000	9	1
Totaal aantal panden groter dan / kleiner dan				7000	8.000	1	1
Totaal aantal panden groter dan / kleiner dan				8000	9.000	1	0
Totaal aantal panden groter dan / kleiner dan				9000	10000	0	0
Totaal aantal panden groter dan / kleiner dan				10000	11000	0	0
Totaal aantal panden groter dan / kleiner dan				11000	12000	0	0
Totaal aantal panden groter dan /				12000		1	0
Totaal						526	131

Frontoffice ca 2.700 en backoffice ca 6.300 m2, samen 9.000 m2

Uitwerken koop-huur in evt. leegstaande gebouwen



ALGEHELE CONCLUSIE MOGELIJKHEDEN

- Front en back gescheiden anders is huren (momenteel) geen optie
- Welke kwaliteit hebben de te huren panden
- Nieuwbouw kan bij station
- Niet bouwen voor de leegstand
- Wat te doen met eigen locatie
- Kern is flexibiliteit (samenwerkende gemeenten, het nieuwe werken, Oudewater, decentralisatie)

Benchmark m2 prijzen



Gepresenteerd nieuwbouw € 3.850,- alles bij elkaar = 26 a 28 mln

Om getallen te kunnen vergelijken, hiervan af: afboeking boekwaarde, tijdelijke huisvesting en bij grondverkoop

Dan: ca. € 3.000,- p.m2

Bouwkostenkompas: minimaal € 2.450,- p.m2 maximaal € 4.150 ,- p.m2

HEVO rapport: € 3.600,- p.m2

Benchmark 10 gemeenten: minimaal € 1.800 ,- p.m2 gemiddeld € 2.650,- maximaal € 3.314 ,- p.m2

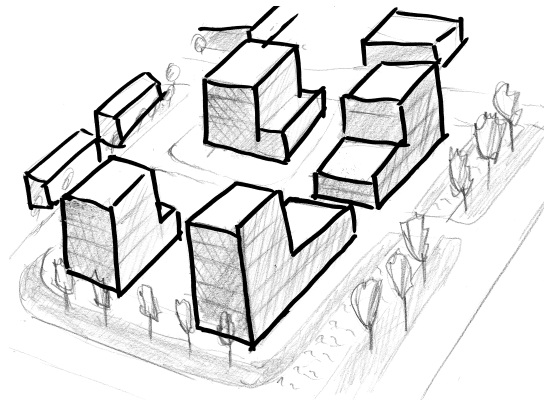
Nu na benchmark + actualisatie: ca € 2.500 p.m2 (€ 2.981,- alles bij elkaar = nieuwbouw 26.8 mln)

Verklaring verschil Stroink scenario nieuwbouw (2.005)

Nu 2.981 – boekwaarde 298 – tijdelijke huisvesting 168 – opbrengsten gebouw 150 = 2.365 =
verschil van 360 = 15%

Visie eigen locatie

- 1) Gebruik eerst eigen locatie
- 2) Eerst duidelijkheid eigen perceel, dan misschien grond kopen
- 3) Creëer waarde (Kantoor => wonen en niet kantoor => bedrijventerrein)
- 4) Maximale halen uit bestemmingsplan (13.000 m² bvo)
- 5) Maximale flexibiliteit, minimale risico's



**Maximale flexibiliteit + minimale risico's + maximale benutting eigen locatie
= maximale waardecreatie**

Conclusie

1) Richting geven (door tijdsdruk)

Huidig pand conditiescore 4,4 => loopt ca 0,1 - 0,2 per jaar achteruit (met pappen en nat houden) => theoretisch over 3 a 6 jaren moet er resultaat van een beslissing zijn.

Indien nieuwbouw een optie is moet rekening worden gehouden met een totale periode van ca 3 a 5 jaren (start planning tot inhuizing)

Dus bij twee negatieve scenario's samen (onderhoudstaat gebouw verslechtert snel + nieuwbouwproces gaat stroef) had al een beslissing genomen moeten worden.

2) Kengetallen

Bijgesteld maar zitten op het landelijk gemiddelde

3) Huren

Op korte termijn niet mogelijk indien de Front en Back niet apart te huisvesten.

Staat van het te huren gebouw irt huurtermijn (over 10 jaren weer een verhuizing?)

4) Voorkeur

Nieuwbouw goedkoper

Nadeel nieuwbouw moeilijk uit te leggen en doorlooptijd 3 a 5 jaren en nu beslissen

Front en back samen: Nieuwbouw eigen locatie

Front en back gescheiden: nieuwbouw of huren afhankelijk van aanbod

In geval van huren: Wat te doen met huidige locatie: waardebehoud, waardecreatie of afwaarderen?

Stroink



gemeente
WOERDEN

Vragen



gemeente
WOERDEN