



Onderwerp			
Nummer	Z/24/069736 D/24/144928	Datum publicatie	12 december 2024
Portefeuillehouder	Roy Luca	Contactpersoon	Esther Penders
		Raadsadviseurs	Annemieke Strijers Gerdi Stroeks

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.
Bijgevoegde stukken	• Concept koopovereenkomst met bijlagen: • Situatietekening (grondverkoop, beheer, parkeren) • Intentieovereenkomst d.d. 12022024 • Plan van Uitvoering • Bodemrapport • Planning • Overeenkomst inzake parkeerplaatsen • Concept beheerovereenkomst omliggend terrein
Publieks-samenvatting	Het college stelt de gemeenteraad in de gelegenheid 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 gemeentehuis. Door de voorgenomen verkoop wordt gegarandeerd dat de politie langdurig in Woerden gehuisvest blijft. De voorgenomen verkoop resulteert in opbrengsten. De 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. Op 28 januari 2021 besloot de gemeenteraad tot een krediet voor het bouwen van een politiekantoor naast het gemeentehuis in Woerden. Met het oog op het langdurig aan de Politie verhuren van het kantoor. Halverwege 2023 werd door de Politie een alternatieve locatie in Woerden overwogen waarna de gemeente een optie tot koop introduceerde. In februari 2024 hebben gemeente en Politie een intentieovereenkomst getekend voor de (ver)koop van het in opdracht van de gemeente te bouwen politiekantoor en de bijbehorende gronden. Hierna is gewerkt aan de concept verkoopovereenkomst, die nu voorligt voor wensen en bedenkingen. Argumenten voor aangaan van de verkoopovereenkomst • Met verkoop wordt de aanwezigheid van de politie binnen de gemeente Woerden zeker gesteld. • De ontwikkeling van het politiekantoor kost de gemeente geen geld; de Politie betaalt. • Er wordt gerekend met een maatschappelijke grondprijs en er is een terugkoopbeding opgenomen.



- De huurovereenkomst voor het huren van parkeerplaatsen op het terrein van de gemeente geeft ruimte aan een andere indeling en gebruik van het parkeerterrein.
- De gemeente voert zelf het beheer en onderhoud uit aan politie-eigendommen op het gemeenteterrein, voor een uniforme uitstraling.
- Verkoop leidt tot minder risico's dan verhuur.
- Met de verkoop van het politiekantoor ontstaan er grondopbrengsten.
- Het voorliggende ontwerp is kwalitatief verbeterd ten opzichte van dat van 2021 maar is nog steeds familie van dat van het gemeentehuis (en duurzamer).
- Omdat de kaders voor het project op een aantal punten niet aansluiten bij het ontwikkelkader en de stedenbouwkundige randvoorwaarden, wil het college de opbrengsten uit de verkoop van de kavel voor het politiekantoor gedeeltelijk inzetten om kwaliteit toe te voegen aan de omgeving. De gemeente betaalt de gedeeltelijke vergroening van het dak boven het omsloten buitenterrein maar deze wordt bekostigd uit de grondopbrengst.

Kantttekeningen, risico's en alternatieven

- Uit efficiëntie-overwegingen lopen de besluitvormingsprocessen in de gemeente en bij de Politie parallel. De politie moet de conceptovereenkomst daarom nog bekrachtigen.
- De verkoopovereenkomst wordt alleen aangegaan als zeker is dat het politiekantoor gerealiseerd kan worden. Bij een negatief aanbestedingsresultaat en/of niet verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning kan alsnog besloten worden om niet tot (ver)koop over te gaan. Mogelijk zonder verrekening van alle bestaande kosten.
- De politie heeft een ander standpunt ten aanzien van het terugkoopbeding en bepaling van de terugkoopwaarde dan de gemeente. Het in de overeenkomst opgenomen terugkoopbeding is het resultaat van een compromis.
- De gemeente ontwikkelt een pand waarvan zij niet de toekomstige gebruiker is.
- Verkoop in plaats van verhuur is eerder overwogen maar de redenen waarom daar in het verleden niet voor is gekozen, zijn niet meer van toepassing.
- Als de gemeente in de toekomst geen gebruik maakt van het in de overeenkomst opgenomen terugkoopbeding kan de locatie ook aan andere partijen dan de gemeente verkocht worden en heeft de gemeente minder grip op gebruik van de locatie.
- Op de achterlaatlocatie van de politie ontstaat een kans in het perspectief van de herontwikkeling van Middelland, afhankelijk van de ambities van de percee-eigenaar.
- De realisatie van een gebouwde parkeervoorziening staat 'onder de streep' wegens investeringen in balans. De investering in een gebouwde parkeervoorziening zal hoger liggen dan de nettowinst die op dit moment gemaakt wordt op de verkoop van het politiekantoor.

Financiële gevolgen

De bouw van het politiekantoor wordt betaald uit het al afgegeven krediet van € 7,8 miljoen. Bij ondertekening van de overeenkomst worden de voorbereidingskosten en grondkosten gefactureerd aan de politie. Gedurende de bouw wordt na rato van uitvoering gefactureerd. Door deze betalingsafpraak wordt het krediet niet overschreden.

Na betaling van de gehele verkoopsom door de politie zal de schuldquote 'maatschappelijke investeringen' vervallen.

De nettowinst van € 110.000,- wordt toegevoegd aan de algemene reserve.



Procedure	
Behandelveorstel	Technische sessie 9 januari, Politieke Avond 16 januari, Raadsvergadering 23 januari 2025 Technische en politieke behandeling samen met het Raadsvoorstel Ontwerp VVGB Omgevingsvergunning Blekrijlaan 14 Woerden.
Vervolg	Nadat u uw wensen en bedenkingen kenbaar heeft gemaakt, zal het college een definitief besluit nemen over het aangaan van de verkoopovereenkomst. Wanneer aan alle eisen is voldaan en de verkoopovereenkomst is ondertekend (naar verwachting medio Q2 2025), wordt het werk gegund aan de aannemer, waarna de bouw van het politiekantoor start. De oplevering vindt medio Q4 2026 plaats.

Voorgeschiedenis		
Datum	Link	Onderwerp en relevante informatie
27 februari 2024	Raadsinformatiebrief	RIB Update Project politiekantoor Woerden februari 2024
24 januari 2023	Raadsinformatiebrief	RIB Tussentijdse update januari 2023 - project Politiekantoor Woerden
28 januari 2021 3 december 2020	Raadsvergadering Politieke Avond Raadsvoorstel	Raadsvoorstel Kredietaanvraag Realisatie Politiekantoor De raad heeft met het raadsbesluit een krediet beschikbaar gesteld voor het bouwen van een politiekantoor naast het gemeentehuis in Woerden. Motie – Intentieverklaring Politie Gemeente Woerden

Regelgeving	
Naam en link	Relevante artikelen en informatie
Art.169 GW	In het kader van artikel 169, vierde lid, van de Gemeentewet krijgt de gemeenteraad de gelegenheid om wensen en bedenkingen kenbaar te maken indien de uitoefening van de bevoegdheden van het college ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente.
Art.6 FV	In het kader van artikel 6 van de Financiële Verordening Woerden 2023 neemt het college pas een besluit nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen inzake (ver)kooptransacties met een waarde van meer dan € 1.000.000,-