Openbaar

Nota van toelichting op voorstel "Verwerving politiebureau Duinwetering en aanvragen investeringskrediet voor verbouwing"

Aan : de gemeenteraad
Kopie aan : Wethouder Van den Berg
Behandeld door: Susanne van Emmerik
Datum : 17 maart 2021
Zaaknummer : 11264

1. Introductie

Tijdens de commissie BME van 2 maart jl. zijn er vragen gesteld naar aanleiding van het raadsvoorstel “Verwerving politiebureau Duinwetering en aanvragen investeringskrediet”. Na de commissie zijn er aanvullend nog technische vragen aangeleverd door D66, Puur Noordwijk en VVD. Deze nota van toelichting geeft antwoord op de (technische) vragen.

2. Gestelde vragen

1) Waarom dit pand verwerven?

De gemeente heeft het recht van 1e koop. Je krijgt (over het algemeen) maar 1 keer de kans om het pand van je buurman aan te kopen. In dit geval ook onder goede condities en aankooppartner. Het is een centraal gelegen locatie en een locatie waarop al een pand van de gemeente (brandweer) gevestigd is. De nutsvoorzieningen voor politie en brandweer worden op dit moment gedeeld, bij aankoop hoeft er geen splitsing van de nutsvoorzieningen gerealiseerd te worden.

Het pand is bestemd voor multifunctioneel gebruik. Er zijn diverse verzoeken binnen gekomen bij de gemeente van diverse organisaties die op zoek zijn naar ruimte die zij kunnen huren. Vaak zijn ruimten te groot of juist te klein voor een organisatie. In dit gebouw kan maatwerk worden toegepast. Tevens is er ruimte benodigd voor huisvesting van de Integrale Toegang en de partners van Integrale Toegang binnen het sociale domein (wijkagent, centrum jeugd en gezin en eerstelijns zorgpartners). Daarnaast zal de politie een deel terug huren.

Dit pand aan de Duinwetering voldoet aan de vraag, taakstellingen die de Rijksoverheid op het gebied van het sociale domein aan de gemeente opdraagt. Met aankoop is het behoud van een politieservicebureau in Noordwijk op deze wijze verzekerd.

Daarnaast biedt deze locatie mogelijkheden voor herontwikkeling in de verre toekomst, als maatschappelijk gezien de ruimte niet meer nodig is. Op dat moment kan worden bekeken welke herontwikkeling nodig.

Bezetting pand/ huurders

2) Wat zijn de dimensies van het gebouw zoals bijvoorbeeld werkbaar oppervlakte, aantal verdiepingen, inhoud?

Basis gegevens	
Code	-
Gebouwnaam /Omschrijving object	Kantoor politiebureau
Adres	Duinwetering 101
Bouwjaar	1992
Postcode	2203 HM
BVO (m2) (Bruto Vloeroppervlakte)	2985
VVO (m2) Kantoor Verhuurbaraar vloeroppervlak	2518
Verhouding VVO / BVO:	1:1,08
Gebouwsoort / type object	Commercieel kantoor
Parkeerplaatsen binnen	11
Parkeerplaatsen buiten	21
BAG verblijfsobject ID	575010000010337
Perceeloppervlak (m2)	3.200





3) Hoeveel m2 parkeerruimte is er aanwezig?
De parkeerruimte betreft geen vierkante meters, het gedeelte van de politie heeft 32 parkeerplaatsen beschikbaar.

4) Welke huurders zijn bekend, wat is het ruimtebeslag en wat zijn de opbrengsten van deze huurders?

Verdeling oppervlakte					
Huurder	**Oppervlakte (m2)**	**Perc.**	**Huur/m2**	**Huur**	**Omschrijving**
Integrale toegang	750	30%	€ 107	€ 80.000	
- Sociaal team	incl.				
- Lokaal loket	incl.				
- Jeugd en Gezinsteam	incl.				
- Welzijn	incl.				
- CJG	incl.				
- Kwadraad	incl.				
- MEE	incl.				
Politie en wijkagenten	300	12%	€ 150	€ 45.000	
Brandweer	150	6%	€ 150	€ 22.500	
BOA	70	3%	€ 107	€ 7.467	
Buitendienst - intern	120	5%	€ 107	€ 12.800	Vrij staande units integreren in het gebouw
Gezamenlijke ruimte	100	4%		€ -	Entree, balie, wachtruimte
Parkeerservicebureau	50	2%	€ 150	€ 20.000	
Buitendienst - Katwijk	400	16%		€ 125.000	huidige huurprijs obv ca. 400 kantoor en 800 buitenterrein
Totaal	**1940**	**77%**	€ 161	**€ 312.767**	incl. service kosten
Nog te verhuren VVO kantoor	**578**	**23%**	€ 113	**€ 65.314**	incl. service kosten
Huur inkomsten bij totale verhuur				**€ 378.081**	incl. service kosten

Pagina 1

De bezetting is becijferd op bijna 80 % gemeentelijke diensten die gerelateerd zijn aan de Integrale Toegang, de boa's van handhaving en P1, buitendienst en deels politie. Het onderbrengen van al deze disciplines bij elkaar in een pand brengt efficiency voordelen met zich mee, zowel voor de samenwerking van deze disciplines als de klant die hen nodig heeft.

Huisvesting Integrale Toegang (circa 25 personen (20 fte))

Er is een ruimtebehoefte / huisvestingsvraagstuk van het team MAS ten behoeve van 'Huisvesting Integrale Toegang'. Dit betreft diverse loketten voor zorg en ondersteuning zoals ISD, Jeugdzorg, GGZ, vluchtelingen werk, Wmo advies, etc.

Partners die Integrale Toegang graag dichtbij wil hebben om samenwerking binnen het sociale domein te bevorderen zijn o.a.: de wijkagent, woningbouwvereniging, centrum voor jeugd en gezin en eerstelijns zorgpartners.

Politie

Politie heeft aangegeven dat zij het politiebureau willen sluiten, maar dat zij graag zien dat er een loketfunctie beschikbaar blijft, voor bepaalde taken zoals aangiftes en mogelijk meer ondersteunende taken.

Handhaving en wijkagent(en)

Vanuit team VTH is er een vraagstuk binnengekomen voor een huisvestingslocatie waarbij verschillende disciplines, welke nu over verschillende locaties gehuisvest zijn, zoals de BOA's, gemeente- en externe fiscale parkeercontroleurs, en de wijkagenten op één locatie gehuisvest kunnen worden. Deze locatie is hier dan ook uitermate geschikt voor. Dit vanwege de ligging tussen de verschillende kernen van de gemeente.

Buitendienst/wijkteams

Momenteel zijn er op het perceel naast het gebouw van de brandweer porto-cabins gevestigd voor de medewerkers en opslag klein materieel. Deze zouden verwijderd kunnen worden en daarvoor in de plaats kan er inpandig een ruimte gerealiseerd worden.

Daarnaast loopt het contract voor de hoofdlocatie in Katwijk eind 2022 af. Gelet op het beheersgebied heeft het de voorkeur om de buitendienst centraler te plaatsen, de Duinwetering is hiervoor uitermate geschikt.

Brandweer

De brandweer maakt gebruik van een deel van het pand van de politie op de 2^{e} verdieping ca. 150m2. Bij aankoop van het pand kan deze situatie ongewijzigd blijven.

5) Hoe wordt er invulling gegeven aan de andere 1000-1250m²?
Dit door verhuur aan interne gemeentelijke huurders en andere externe huurders (vertrouwelijk). Er zijn maatschappelijke organisaties op het gebied van o.a. onderwijs en gezondheidszorg die zich gemeld hebben en belangstelling hebben getoond voor huren in dit pand.

Overeenkomsten met huurders

6) Zijn er al intentieovereenkomsten gesloten om huidige geïnteresseerden te binden? Zijn intenties met potentiële huurders vastgelegd om te voorkomen dat de animo na aankoop en verbouwing tegenvalt en de gemeente met ongebruikte vierkante meters blijft zitten?
Nee dat nog niet. Dit willen wij zeker uitwerken maar dan moet er meer zekerheid zijn of het pand aangekocht kan worden. Daarnaast betreft het circa 80% gemeentelijk gerelateerde organisaties, waarbij een intentieovereenkomst niet nodig is. De gemeente bepaalt of zij in dit pand onderdak krijgen. Hiermee is de exploitatie voldoende zeker gesteld.

7) Voor hoe lang gaan de huurovereenkomsten gelden?
Voor wat betreft de gemeentelijke en aanpalende diensten geldt dat zolang deze taken door de Rijksoverheid aan de gemeente worden toebedeeld er voor de uitvoering van die taken onderdak benodigd is.
Normaliter worden huurovereenkomsten gesloten voor 5 à 10 jaar met een mogelijke verlenging.

Duurzaamheid, energie neutraal, kosten verbouwing

8) Er is een krap budget voor verduurzamen van een gebouw uit de jaren 80, hoe denkt u te gaan verduurzamen?
In het voorstel is opgenomen dat voor de duurzaamheidsmaatregelen (BENG) een bedrag van ongeveer € 255.000,- benodigd is.
-verwarming (€ 40.000,-);
- warmtepomp (€ 35.000,-);
- ventilatie kantoren (€ 35.000,-);
- warmte/koeling kantoren (€ 45.000,-);
- zonnepanelen (€ 65.000,-);
- aanpassen elektra (€ 35.000,-).

Deze bedragen zijn gebaseerd op kengetallen en een berekening van onze interne dienst. Door combinatie van verbouwingswerkzaamheden en het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen kan een kostenbesparing worden gerealiseerd.

9) Wordt het pand 100 % energieneutraal?
Ambitie is bijna energieneutraal dit conform BENG, dit is ook bij nieuwbouw de eis. Tijdens de taxatie was er nog geen energielabel. Op 1 juli 2020 is er een energielabel A geregistreerd. Dit betekent dat het gebouw energiezuinig is.

10) Wat vindt u van de verhouding tussen verbouw en aankoop? Welke zekerheid is er ten aanzien van de verbouwingskosten en hoe wordt voorkomen dat het budget wordt overschreden?
Wij vinden dat met de aankoop van dit pand en de verbouwingskosten er een hele mooie realisatie plaatsvindt voor een multifunctioneel gebouw op een zeer centraal gelegen locatie.

De aanvraag betreft een voorlopig investeringskrediet. Om de kosten van de verbouwing in schatten wordt in dit stadium gerekend op basis van aannames met toepassing van kengetallen.

Om te voorkomen dat het budget wordt overschreden zijn de kosten zo goed mogelijk ingeschat. Daarnaast worden dergelijke investeringen meegenomen in de planning & controle cyclus en wordt hierover gerapporteerd.

Zie tevens vraag 12 en de beantwoording daarvan.

11) Wat zou aankoop en vergelijkbare nieuwbouw kosten?
Aankoopbedrag € 1.200.000,- en voor vergelijkbare nieuwbouw zijn de bouwkosten (exclusief grondkosten) circa € 5.500.000,- exclusief BTW.

Eigendom situatie

12) Hoe steekt de eigendomssituatie in elkaar?
Volgens het kadaster berust het eigendom bij de gemeente Noordwijk, echter is gebleken dat het pand waarin de politie gevestigd is niet juridisch aan hen is overgedragen ten tijde van de privatisering van de politie. Onafhankelijk van het feit of het pand daadwerkelijk is overgedragen zou het pand onder de Invoeringswet Politiewet 1993 onder algemene titel overgedragen moeten zijn aan de politie. Wanneer men goederen verkrijgt onder algemene titel betekent dit dat men een rechtsvoorganger opvolgt in zijn gehele vermogen of een evenredig deel daarvan.

Doordat bleek dat de overdracht van het eigendom niet formeel juridisch (Kadaster registratie) was overgedragen moest dit nog gerectificeerd worden. De afspraak was om het eigendom van het pand vast te leggen middels een recht van opstal en appartementsrechten. Hiermee wordt het eigendom van het pand gescheiden van het eigendom van de grond. Toen bleek dat de politie het pand eerder wil afstoten dan in hun beleidsplannen staat, is het overleg van vestigen opstalrecht en appartementsrechten omgezet naar gesprekken over verkoop door politie aan de gemeente.

Omdat het pand onder algemene titel is overgedragen wordt het als eigendom van de politie gezien en zullen wij dit daarom moeten kopen tegen de getaxeerde marktwaarde.

13) Voor welk bedrag is het gebouw aan de politie verkocht in het verleden en hoe beoordeelt de portefeuillehouder de beoogde aankoopprijs?
Overeengekomen was dat de politie een bedrag van f 968.177,- aan de gemeente betaalt.

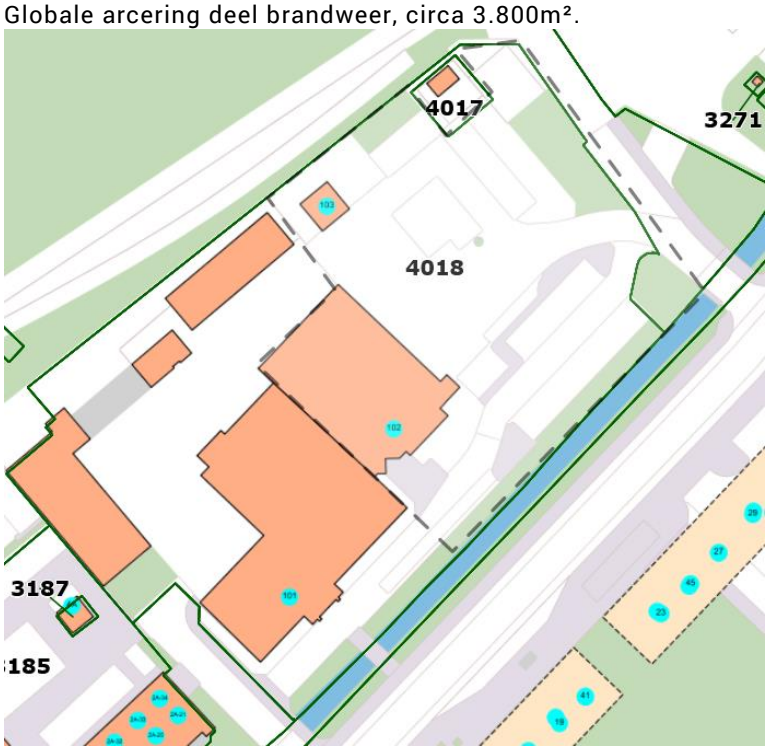
De beoogde aankoopprijs is gebaseerd op een taxatie met als doel het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde ten behoeve van een mogelijke verkoopbeslissing (politie). Op basis van deze taxatie is de politie bereid dit pand voor de getaxeerde waarde te verkopen. Het pand heeft een maatschappelijke bestemming, het college heeft de getaxeerde waarde als acceptabel beoordeeld.

14) Wat is de relatie met de brandweer? Wie is de eigenaar van het brandweergebouw en wie is eigenaar van de grond waarop de brandweerkazerne staat?
De grond onder het gedeelte van het gebouw van de brandweer en de omliggende grond om de kazerne heen is eigendom van de gemeente. De brandweer huurt de kazerne van de gemeente.

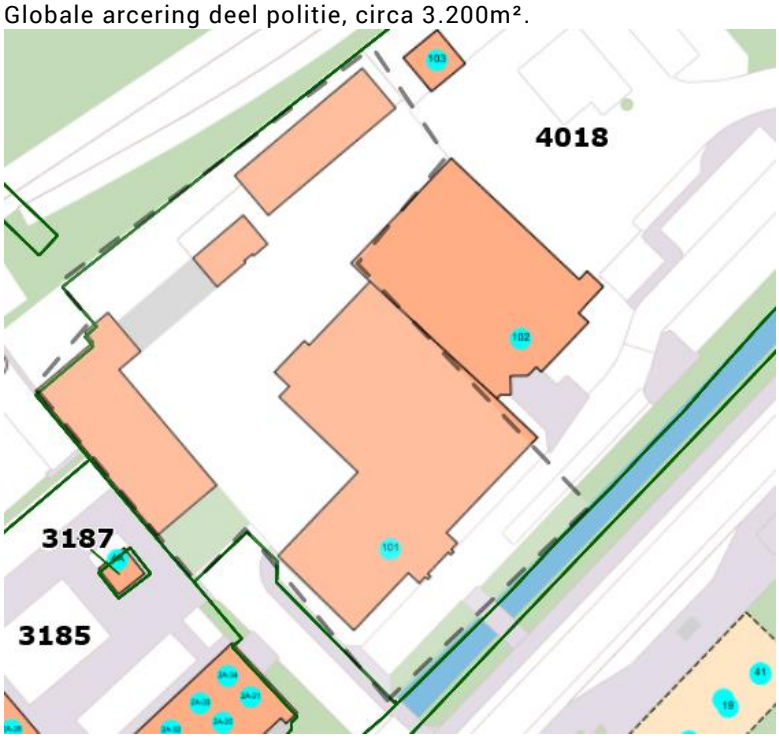
15) Hoe groot is het oppervlakte van de grond in eigendom is van de gemeente?
Het perceel (NWK02 sectie M nummer 4018) heeft een totale grootte van 7013 m². Het gedeelte onder en rondom de brandweerkazerne betreft circa 3.800m².

De resterende m² circa 3.200 m² is eigendom van de politie. Dit vloeit voort uit de situatie dat de eigendom onder algemene titel had moeten worden overgedragen. Dit zou gebeurd zijn middels een opstalrecht en appartementsrechten. Bij de vestiging van de appartementsrechten zou de politie een politiebureau met erf, parkeerterrein, garages en motorstalling geleverd krijgen.

Globale arcering deel brandweer, circa 3.800m².



Globale arcering deel politie, circa 3.200m².



Afschrijving pand en grond

16) De aankoopprijs wordt nu over 40 jaar afgeschreven, dat klopt toch niet, de waarde van de grond is toch blijvend?
Afschrijving over pand en grond gezamenlijk over 40 jaar is geregeld als voorschrift in het Besluit Begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

Woningbouw, starterswoningen

17) Is er gekeken op bepaalde etages van het gebouw starterswoningen te realiseren?
Er is niet gekeken naar realisering van starterswoningen in dit gebouw. Het gebouw heeft een maatschappelijke bestemming. Bij realiseren van woningen zal de bestemming moeten worden gewijzigd. Woningen en een maatschappelijke functies zoals die van de politie in een gebouw te samen met woningbouw wordt door het college niet als wenselijk geacht.

18) Is er gekeken of deze locatie niet beter geschikt is voor andere doeleinden als woningbouw gezien de woningnood?
Nee, woningbouw is niet het doel geweest bij de start van het project “huisvestingsvraagstukken”. Tevens dient bij een herontwikkeling de brandweer verplaatst te worden.

Overige

19) Blijft de politie in Noordwijk als dit niet op de huidige locatie kan?
Daar kunnen wij als gemeente geen uitspraak over doen, dit is aan de politie om te besluiten. Hun voorkeur gaat uit naar de huidige locatie omdat dit bij “een ieder” bekend is en de infrastructuur ook reeds aanwezig is. Het college ziet graag de politie gehuisvest op de huidige locatie aan de Duinwetering.

20) Welke andere opties zijn onderzocht om deze organisaties te huisvesten?
Er zijn meerdere makelaars benaderd. Geen van de aangedragen locaties voldeed aan het huisvestingsvraagstuk en ook was de ligging niet centraal.
Binnen het gemeentelijk vastgoed is gekeken naar geschikte locaties, hier was geen voldoende ruimte beschikbaar.

21) Zijn er verder risico’s zoals vertraging van de verbouwing (en wat dat betekent voor de potentiële huurders)?
Uiteraard zijn er altijd risico’s dat “iets” de verbouwing vertraagd. Streven is om als eerste in ieder geval de Integrale Toegang te huisvesten.

Andere gemeentelijke diensten kunnen later het pand betrekken.

De politie gaat zelf hun verbouwing aanbesteden en laten uitvoeren.

Met de andere potentiële huurders moeten afspraken gemaakt moeten worden over wanneer het gebouw gereed is om intrek te nemen. Ook zullen er afspraken gemaakt moeten worden als de verbouwing vertraging oploopt.

22) Wat is het effect van vertraging in besluitvormingsproces (er was immers om versnelling verzocht)?
Aanbestedingen (politie en gemeente) kunnen later opgestart worden. Door latere aanbesteding zal ook de daadwerkelijk verbouw later starten. De tijd is hard nodig om dit alles te realiseren zodat in ieder geval de Integrale Toegang zo spoedig mogelijk gehuisvest kan worden.

Daarnaast loopt eind 2022 het contract voor de huisvesting van de buitendienst in Katwijk af, de ambitie is om volgend jaar rond de zomer te verhuizen.

23) Op welke wijze wordt geborgd dat externe huurders marktconforme condities krijgen zodat de gemeente niet de markt verstoord?

De gemeente dient zich te houden aan de Wet markt en overheid. De ruimten moeten daarom marktconform verhuurd worden.

Binnen de exploitatie is rekening gehouden met marktconforme huur, voor iedere huurder dus ook voor de gemeentelijke of samenwerkingspartners.

24) Is een vergelijking gemaakt van voor- en nadelen van in eigendom nemen en verhuren versus aan de markt overlaten en zelf huren?
Uiteraard is hier onderzoek naar gedaan. Uitkomst is dat in eigendom verkrijgen de voordeligste optie is, met de minste risico's. Bij huur ben je afhankelijk van een verhuurder die de huur kan opzeggen. Daarnaast kan er bij eigendom gestuurd worden op de invulling (huurders) van het gebouw.

25) Welke zekerheden heeft de gemeente (ingebouwd) dat de exploitatie op de lange termijn rendabel is?
Circa 80% van het gebouw wordt verhuurd aan gemeentelijk organisaties of aanpalende diensten. Hierdoor is de exploitatie op de lange termijn zeker gesteld.

26) Zijn alle beheers- en onderhoudskosten meegenomen?
Ja die zijn in de jaarlijkse lasten verwerkt. Zie financiële paragraaf raadsvoorstel.

27) Wat zijn de kosten van alternatieve locaties om als gemeente te huren?
Er zijn geen alternatieve locaties te huur waarbij alle disciplines gehuisvest kunnen worden en waarbij ook sprake is van een centrale ligging.