

Raadsvoorstel

Opsteller

Felitsiant, Eduard

Vergadering van

14 januari 2025

Kenmerk

Z/22/048507 / D/24/162882

Portefeuillehouder

Bernadette Schomaker

Portefeuille

Vastgoed

Onderwerp

Tijdelijke huisvesting Stads kantoor

Inleiding

Het Stads kantoor van Oudewater bevindt zich in een proces waarbij het gebouw in 2025 door middel van een erfpachtconstructie wordt overgedragen aan Habion die, in samenwerking met de Wulverhorst, daar zorgwoningen gaat realiseren voor ouderen met dementie. De insteek is dat de huidige gebruikers van het Stads kantoor gehuisvest worden in de nieuwe Klepper. Dit is onderdeel van het plan om De Klepper te transformeren naar het 'Huis Van De Stad', waar de inwoners van Oudewater niet alleen gebruik kunnen maken van de voorzieningen die het huidige Stads kantoor biedt, maar ook een bibliotheek, evenementenzaal en horecagelegenheid, om zo de toestroom naar de binnenstad te bevorderen. De verkoopopbrengst van het Stads kantoor zal ingezet worden om de kosten voor De Klepper gedeeltelijk te dekken. Gezien het feit dat de (her)ontwikkeling en dus de oplevering van De Klepper meer tijd in beslag neemt dan de overdracht van het Stads kantoor aan Habion en de Wulverhorst, is er dringend behoefte aan tijdelijke huisvesting van de huidige gebruikers van het Stads kantoor ter overbrugging totdat de nieuwe Klepper opgeleverd wordt. Vooralsnog gaat dit om een geschatte periode van circa 2 jaar. Hierdoor is de zoektocht begonnen naar een locatie die geschikt is als tijdelijke huisvesting voor de huidige gebruikers van het Stads kantoor. Hierbij zijn meerdere opties overwogen en geanalyseerd aan de hand van de huisvestingsbehoefte en het programma van eisen van de huidige gebruikers.

Hieruit is naar voren gekomen dat:

1. het Cultuurhuis in combinatie met het Parochie huis in Oudewater een realistische optie is en dat deze combinatie financieel voordeliger is dan alle functies te huisvesten in het Cultuurhuis;
2. het huidige inrichtingsplan voldoet aan de PVE van de gebruikers;
3. de scholen in het Cultuurhuis akkoord zijn met de plannen.

De raad besluit

1. ermee in te stemmen dat burgerzaken, het Stadsteam en politiepost (huidige gebruikers van het Stads kantoor te Oudewater) tijdelijk gehuisvest gaan worden in het gebouw gelegen aan de Kluwen 1, 3421 KZ te Oudewater, waar nu het huidige Cultuurhuis gevestigd is;
2. ermee in te stemmen dat het gebouw gelegen aan de Kluwen 1, 3421 KZ te Oudewater van binnen gedeeltelijk verbouwd wordt, zodat de ruimtes en installaties geschikt zijn voor tijdelijke huisvesting;
3. ermee in te stemmen dat het College van B&W, de griffie, bestuurssecretariaat en flexwerkplekken voor ambtenaren verhuizen naar het Parochie huis te Oudewater;
4. een investeringskrediet te voteren van € 239.020;
5. een exploitatiebudget toe te kennen van € 590.805 voor de jaren 2025, 2026 en 2027;

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

Artikel 189 e.v. van de Gemeentewet.

Beoogd effect

Het realiseren van tijdelijke huisvesting voor de huidige gebruikers van het Stads kantoor ter overbrugging totdat de (her)ontwikkeling van De Klepper voltooid is en in gebruik genomen kan worden. De inwoners van Oudewater behouden hierdoor toegang tot dezelfde faciliteiten die het huidige Stads kantoor biedt.

Argumenten

Vanwege de vervreemding van het Stads kantoor te Oudewater zullen de huidige gebruikers moeten verhuizen naar een andere locatie. Gezien het feit dat het Stads kantoor eerder vervreemd zal worden dan de oplevering van De Klepper is er een dringende noodzaak om op korte termijn tijdelijke huisvesting te realiseren voor de huidige gebruikers van het Stads kantoor. De eisen en wensen van deze gebruikers zijn in kaart gebracht en aan de hand van het programma van eisen zijn de volgende opties voor tijdelijke huisvesting onderzocht.

Optie 1: Stadhuis (evt. in combinatie met omliggende panden)

Tijdens een bezoek aan het oude stadhuis, gelegen aan de Visbrug te Oudewater is vrijwel direct duidelijk geworden dat deze locatie niet voldoet aan de eisen en wensen van de gebruikers van het Stads kantoor. Het is een incourant pand en is onder andere daardoor lastig in te delen voor de functionaliteiten van het Stads kantoor. Bovendien is het oude stadhuis nog steeds in gebruik voor vergaderingen, bruiloften en naturalisatieceremonies. Er is dus niet genoeg ruimte. Los van het ruimtegebrek zijn er veel kunstobjecten aanwezig die kwetsbaar zijn indien het stadhuis een openbaar toegankelijke ruimte wordt. Daarnaast voldoet het Stadhuis niet aan de wettelijke eisen van een openbaar toegankelijke ruimte, omdat deze niet rolstoeltoegankelijk is. Een combinatie met omliggende panden is dus ook geen optie.

Optie 2: Leegstaande panden huren

De optie om leegstaande panden in de buurt te huren ten behoeve van tijdelijke huisvesting is zeer beperkt gebleken. Er is weinig leegstand in Oudewater wat betreft kantoorruimte dat geschikt is om alle gebruikers van het Stads kantoor te huisvesten. De leegstaande panden die onderzocht zijn waren te klein, voldeden niet aan de eisen van een openbaar toegankelijke ruimte of hadden onvoldoende daglichttoetreding om te voldoen aan de eisen van een kantoorruimte.

Optie 3: De Eiber

Sporthal de Eiber is ook onderzocht als optie voor tijdelijke huisvesting. De realiteit is echter dat het transformeren van een sporthal naar een pand met tijdelijke kantoor- en ontvangstfunctie een bijzondere stap is. De functies zijn zo verschillend dat het niet als natuurlijk kan worden beschouwd. Daarentegen is er voldoende ruimte in de Eiber en is deze grotendeels vrij in te delen. Desondanks is de benodigde investering om een sporthal te transformeren naar kantoorruimte, rekening houdend met alle vereisten als klimaat, brandveiligheid, daglichttoetreding, etc., dermate groot dat het buitenproportioneel wordt voor tijdelijke doeleinden. Sporthal de Noort Syde is met dezelfde argumenten afgevalen als optie voor tijdelijke huisvesting van het Stads kantoor.

Optie 4: Veld 5 FC Oudewater

Bij de plaatselijke voetbalclub FC Oudewater ligt veld 5 op gemeentelijk grond. Er zijn signalen dat er wellicht op termijn geen behoefte meer is om veld 5 in gebruik te houden, waardoor deze weer beschikbaar zou komen voor de gemeente. Dit is echter nog niet zeker. Als dit veld vrijkomt, dan kan het eventueel gebruikt worden voor tijdelijke huisvesting van het Stads kantoor. Dit kan dan in de vorm een noodgebouw op het terrein. Voordeel is dat veld 5 aan de achterkant van de voetbalclub ligt met de mogelijkheid van een eigen entree over gemeentelijk grond vanaf de reeds bestaande parkeerterrein met 27 parkeerplaatsen. Er moet ook rekening gehouden worden met het feit dat alle benodigde voorzieningen zoals riolering, water, gas en elektra nog aangelegd moeten worden. Hierbij is men afhankelijk van nutsbedrijven die grotendeels lange wachtlijsten hebben en hoge kosten met zich meebrengen. Gezien de tijdsdruk, hoge kosten en nog geen definitieve besluit over de toekomst van veld 5 is dit niet aangemerkt als meest haalbare optie voor tijdelijke huisvesting.

Optie 5: Cultuurhuis

Tijdens de zoektocht voor tijdelijke huisvesting van het Stads kantoor is de gemeente benaderd door de scholen van het Cultuurhuis met het bericht dat zij afstand willen doen van vier lokalen, omdat zij hier geen behoefte meer aan hebben. Dit hield in dat, op verzoek van de betrokken scholen, per september 2023, 4 schoollokalen beschikbaar kwamen op de 1^e verdieping van het Cultuurhuis. Deze ruimtes stonden oorspronkelijk op de nominatie voor transformatie naar woningen, maar kunnen ook dienen voor tijdelijke huisvesting van de gebruikers van het Stads kantoor totdat De Klepper opgeleverd wordt. Na het verzoek van de scholen om de lokalen af te stoten is deze optie op tafel gekomen om te onderzoeken. Het Cultuurhuis als tijdelijke huisvesting bood qua locatie en oppervlakte veel mogelijkheden. Ten opzichte van de overige onderzochte opties leek deze de meeste potentie te hebben om verder te onderzoeken. Hiervoor hebben wij overleg gehad met de scholen, die aangegeven hebben open te staan voor deze optie, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Een belangrijke eis van de scholen was om de looproutes van de gemeentelijke functies zo goed als mogelijk te scheiden van de onderwijsfuncties. Hiervoor is een architect ingeschakeld om te kijken op welke wijze de beschikbare ruimtes ingedeeld kunnen worden. Hierbij moest uiteraard rekening gehouden worden met de bestaande gebruikers van het Cultuurhuis. Hoewel veel stichtingen/verenigingen, bij nader inzien, ontzien worden in deze plannen, zullen sommige gebruikers toch ruimte moeten maken voor deze plannen. Deze gebruikers hebben inmiddels alternatieve ruimtes gevonden. De scholen zijn ook akkoord met de plannen die voorgelegd zijn. Conclusie is dat het huidige Cultuurhuis, gelegen aan de Kluwen 1, 3421 KZ te Oudewater, op korte termijn een realistische optie lijkt om alle functionaliteiten van het Stads kantoor tijdelijk te huisvesten. Het nadeel zijn de hoge kosten die hiermee gepaard gaan. Volgens de meest recente kostenraming zullen de totale kosten € 824.700 bedragen voor een overbruggingsperiode van circa 2 jaar. De verbouwing kan gedeeltelijk gezien worden als een voorschot op de beoogde transformatie naar woningen die na afloop van de tijdelijke huisvesting gerealiseerd zal worden.

Optie 6: Parochiehuis

De laatste optie die onderzocht is betreft het Parochiehuis te Oudewater. Sinds kort worden daar kantoorruimtes te huur aangeboden. Deze ruimtes zijn bezocht en beoordeeld. De conclusie is dat er te weinig ruimte is om alle gebruikers van het Stads kantoor te huisvesten, maar wel genoeg ruimte voor een deel van de gebruikers. Na een nadere analyse is gebleken dat het Parochiehuis zich perfect leent om het College van B&W, de griffier, bestuurssecretariaat en flexwerkplekken voor ambtenaren te huisvesten. De vraag was of de kosten van € 824.700 voor het Cultuurhuis verlaagd kunnen worden als bovenstaande gebruikers kantoorruimtes huren in het Parochiehuis en de rest van de huidige gebruikers van het Stads kantoor naar het Cultuurhuis gaan. Hiervoor zijn nieuwe ontwerpen en kostenramingen gemaakt. De conclusie is dat deze constructie niet alleen financieel voordeliger is, maar ook scheelt in de bouwtijd.

Kanttelingen

1. De notariële overdracht van het Stads kantoor zal naar verwachting in Q4 2025 plaatsvinden, dus de tijdlijn waarbinnen de verbouwing en verhuizing gerealiseerd moet worden is krap;
2. De tekeningen in de bijlage zijn voorlopig en kunnen in de definitieve ontwerpfase gewijzigd worden;
3. De kosten van de verbouwing zijn gebaseerd op een kostenraming.
4. De huurkosten van het Parochiehuis zijn gebaseerd op een eerste voorstel en kunnen in overleg nog wijzigen afhankelijk van de nog te maken afspraken met de verhuurder.

Financiën

Hieronder volgt een kostenraming voor de verbouwing van het Cultuurhuis en de huur van het Parochiehuis. Dit wordt gesplitst in een exploitatiebudget en een investeringskrediet.

Externe inzet projectleiding	41.000,00
Externe inzet projectadviseurs	8.500,00
Interne inzet	17.200,00
Architect	12.000,00
Investeringsraming verbouwing + risico-opslag	160.320,00
Totaal investeringskrediet	239.020,00

Verhuiskosten + leegoplevering	25.000,00
Verhuizingkosten ICT burgerzaken	25.000,00
Verhuiskosten MER	6.000,00
Kosten burgerzaken Cultuurhuis	15.000,00
Verhuiskosten ICT naar Parochiehuis	65.000,00
Huurkosten Parochiehuis	38.050,00
Totaal exploitatie 2025	174.050,00
Kosten MER	30.000,00
Huurkosten Parochiehuis	76.100,00
Kapitaallasten	121.900,00
Totaal exploitatie 2026	228.000,00
Kosten MER	30.000,00
Huurkosten Parochiehuis	38.050,00
Kapitaallasten	120.705,00
Totaal exploitatie 2027	188.755,00
Totale exploitatielasten	590.805,00

Wanneer het krediet is geactiveerd, zal een afwijkende afschrijvingstermijn gelden dan in de meerjarenbegroting 2025-2028 is opgenomen. Het krediet zal in 2 jaar worden afgeschreven (2026 en 2027), omdat de tijdelijke huisvesting voor circa 2 jaar in gebruik wordt genomen. De extra kapitaallasten worden opgenomen in de kadernota 2026 en meerjarenbegroting 2026 en worden gedekt uit de nog op te stellen Bestemmingsreserve zoals opgenomen in de najaarsrapportage wanneer de bestemmingsreserve niet toereikend is, dan moet het resterende budget worden gedekt uit de algemene reserve. De kapitaallasten bedragen voor 2026: € 121.900 en voor 2027: € 120.705 op basis van een renteomslagpercentage van 1% conform de meerjarenbegroting 2025. De extra exploitatiekosten (inclusief de kapitaallasten) voor 2025, 2026 en 2027 komen ten laste van de nog op te stellen Bestemmingsreserve zoals opgenomen in de najaarsrapportage.

Alternatief 1:

Burgerzaken van Oudewater kan ook tijdelijk gehuisvest worden in Woerden. Dit scheelt verbouwkosten in het Cultuurhuis, maar brengt ook kosten met zich mee voor de herinrichting van de balies in Woerden. Om de inwoners van Oudewater zoveel mogelijk te ontzien kan er gewerkt worden met gratis thuisbezorging van paspoorten en rijbewijzen. Deze kosten zijn dan voor de gemeente.

Geraamde kosten Alternatief 1 met thuisbezorging: € 598.750

Geraamde kosten Alternatief 1 zonder thuisbezorging: € 498.250

Alternatief 2:

Alle gebruikers van het Stads kantoor verhuizen naar het Cultuurhuis. Hier liggen plannen voor en de scholen in het Cultuurhuis zijn akkoord met deze plannen. Deze optie brengt echter wel hogere verbouwkosten en verbouwtijd met zich mee.

Geraamde kosten Alternatief 2: € 824.700

Uitvoering

1. Er is een projectteam opgezet binnen de gemeente die de verbouwing en verhuizing gaat begeleiden/coördineren;
2. De grove verbouwingswerkzaamheden moeten gepland worden in de vakantieperiode(s) van 2025 om overlast voor de scholen tot een minimum te beperken;
3. De beoogde verhuizing staat gepland in Q4 2025 vanwege de verwachte oplevering van het Stads kantoor in dezelfde periode.

Communicatie

De communicatie naar omwonenden en andere stakeholders zal in verschillende fases plaatsvinden:

1. Behandeling raadsvoorstel;
2. Besluit raad;
3. Verhuizing naar Parochie huis;
4. Start verbouwing Cultuurhuis;
5. Oplevering en verhuizing Stads kantoor.

Samenhang met eerdere besluitvorming

In eerdere besluitvorming is besloten om het Stads kantoor te verkopen, zodat daar woningen voor ouderen met dementie gerealiseerd kunnen worden. De Wulverhorst gaat deze woningen exploiteren. Er is ook besloten om De Klepper te transformeren naar 'Huis van de Stad' en dat de huidige gebruikers van het Stads kantoor in De Klepper gehuisvest worden na de verbouwing. De kosten van dit project zullen deels door de verkoopopbrengst van het Stads kantoor gedekt worden. Volgens planning zal de overdracht van het Stads kantoor plaatsvinden voordat de verbouwing van De Klepper voltooid is. Hierdoor is de noodzaak ontstaan voor tijdelijke huisvesting van het Stads kantoor ter overbrugging totdat De Klepper opgeleverd wordt na verbouwing. De verkoop van het Stads kantoor, de herontwikkeling van De Klepper en de hieruit volgende noodzaak voor tijdelijke huisvesting zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Bijlagen

1. 162884_Tekeningen architect Cultuurhuis begane grond.
2. 162886_Tekeningen architect Cultuurhuis 1e verdieping.
3. 162888_Raadsbesluit Tijdelijke huisvesting Stads kantoor.