



gemeente **Oosterhout**

Aan de heer Schellekens

Datum	Uw kenmerk	Zaaknummer	In behandeling bij
16 juli 2024		1050381	Opgaveleider

Onderwerp

Beantwoording art. 39 vragen LOeS Galvanitas als stadhuis aan het water

Geachte heer Schellekens,

Op 1 juli jl. heeft u schriftelijke vragen gesteld inzake "Galvanitas als stadhuis aan het water". In deze brief beantwoorden wij uw vragen.

1. *Wat waren de redenen om de andere mogelijkheden na oktober 2023 opnieuw te onderzoeken?*

De financiële opgave waar de gemeente voor staat de komende jaren is zeer groot. Daarom is voor tal van projecten, waaronder ook het project gemeentehuis, opnieuw bezien welke alternatieven er zijn en welke financiële impact deze hebben op de begroting van de gemeente Oosterhout.

2. *Hoeveel opties waren er om naar te kijken na het tijdelijk pauzeren in oktober 2023?*

Vooraleerst zijn de 9 verschillende opties die bij de besluitvorming in 2019 hebben geleid tot eerdere besluitvorming bezien, aangevuld met actuele opties ten gevolge van de aankoop van Arendshof II door de gemeente eind 2020. Dit heeft geleid tot een uitwerking van totaal 11 scenario's.

3. *Wat zijn de specifieke 11 opties geweest waarnaar U opnieuw hebt gekeken na het tijdelijk pauzeren in oktober 2023? (welke locaties)*

Zoals ook reeds bij de beantwoording van de technische vragen vooruitlopende de PPN, zijn uiteindelijk de volgende scenario's onderzocht: 0-scenario, renovatie Slotjesveld, renovatie + vervangende nieuwbouw Slotjesveld, nieuwbouw Slotjesveld, nieuwbouw Slotjesveld met hogere ambitie, splitsen (publieke functies Arendshof + overige elders), Arendshof II conform vastgesteld plan, Arendshof II met bezuiniging, Arendshof II gehele begane grond (+ huur/koop elders), Arendshof II met bezuiniging en minder m2 (niet meenemen Equalit), Vervreemden (geheel koop/ huur elders). Bij de zoektocht naar bestaand onroerend goed op de kantorenmarkt in Oosterhout zijn de locaties Hoevestein 24, 26 en 28, Wilhelminakanaal Zuid 110 en Distributieweg 15 (in verschillende combinaties) onderzocht.

4. Wat was de opdracht voor het bekijken van die opties?

Het opnieuw in beeld brengen van verschillende scenario's voor de huisvesting van het gemeentehuis inclusief de verschillende voor- en nadelen op zowel financieel als inhoudelijk vlak.

5. Wat waren de resultaten van Uw kijken per bekeken optie na oktober 2023 op het gebied van:

- aantal m2 VVO
- kostprijs per m2 VVO
- grondposities ja of nee
- koopsommen of huurprijzen

De resultaten van het onderzoek hebben geleid tot een uitgebreide notitie, welke in bijgaand tabel geresumeerd is:

RESUMEREND <> Kosten/waardering op een rij

		Bouw	Parkeergarage	Tijdelijke huisvesting	Inrichting	Totaal investering	Exploitatie	LCC (jaar 1)	TCO	Kwaliteit	Impact op Slotjesveld	Impact op binnenstad	Aankoop Arendshof II	Duurzaamheid	Aansluiting organisatie
0	0-scenario	€ 12,8 (15 jaar)	-	€ 1	€ 8	€ 21,8	€ 0,294	€ 1,695	€ 86,7	+	--	--	--	+	--
1	Renovatie	€ 19,6	-	€ 1	€ 8	€ 28,6	€ 0,294	€ 1,460	€ 71,7	+	--	--	--	+	+
2	Renovatie + vervangende nieuwbouw	€ 22,7	-	€ 1	€ 8	€ 31,7	€ 0,270	€ 1,844	€ 73,3	+	--	--	--	+	+
3	Nieuwbouw Slotjesveld	€ 22,2	€ 9,7	€ 1	€ 8	€ 31,2 (+ € 9,7 optie)	€ 0,241	€ 1,628	€ 64,3	+	-	--	--	+	+
3 a	Nieuwbouw+ Slotjesveld	€ 32,1	€ 9,7	€ 1	€ 8	€ 41,1 (+ € 9,7 optie)	€ 0,154	€ 2,069	€ 78,2	++	-	--	--	++	++
4	Splitsen	€ 24,1	bestaand	-	€ 8,3	€ 32,4	€ 1.038 (bij huur)	€ 2,251	€ 118,4	+	++	+	++	+	--
5	Arendshof II	€ 38,2	Inclusief opwaard eren ¹	-	€ 8	€ 46,1 ³	€ 0,177	€ 1,922	€ 90,2	++	++	++	++	++	++
5 a	Arendshof bezuinig	€ 34,7	bestaand	-	€ 7,0	€ 41,7	€ 0,255	€ 1,778	€ 86,2	+	++	++	++	+	+
5 b	Arendshof alleen bg	€ 24,5	bestaand	-	€ 5,9	€ 30,4	€ 0,174	€ 1,430	€ 68,6	+	++	++	++	+	-
5 c	Arendshof bezuinig +minder m2	€ 31,9	bestaand	-	€ 7,0	€ 38,9	/			+	++	++	++	+	+
6	Vervreemden ⁴	€ 14-19	-	-	€ 8,0	€ 22 - 27	Onbekend	Onbek	Onbek	+	++	--	--	+	-

Bedragen in miljoenen.

Het al of niet al in bezit hebben van een grondpositie per verschillend scenario zijn verwerkt in de kosten. Op moment van onderzoek waren alleen Hoevestein 24 en 26 daadwerkelijk te koop. De overige panden waren alleen als huur beschikbaar. Voor Distributieweg 15 is ook een fictieve waarde als potentiële koop gezien in de opties.

Bijgaand per scenario gerekende grootte (BVO ipv VVO) en de kostprijs per m2 op basis van totale investeringskosten, exclusief huur van kantoorpanden.

		Bouw	Totaal invester- ing	m2	kosten per m2	
0	0-scenario	€ 12,8 (15 jaar)	€ 21,80	9160	€ 2.379,91	
1	Renovatie	€ 19,60	€ 28,60	9160	€ 3.122,27	
2	Renovatie + vervangende nieuwbouw	€ 22,70	€ 31,70	8400	€ 3.773,81	
3	Nieuwbouw Slotjesveld	€ 22,20	€ 31,20 (+ € 9,7 optie)	7500	€ 4.160,00	excl. parkeergarage
3a	Nieuwbouw+ Slotjesveld	€ 32,10	€ 41,10 (+ € 9,7 optie)	7500	€ 5.480,00	excl. parkeergarage
4	Splitsen	€ 24,10	€ 32,40	7900	€ 4.101,27	excl. kosten huur
5	Arendshof II	€ 38,20	€ 46,10	8600	€ 5.360,47	
5a	Arendshof bezuinig	€ 34,70	€ 41,70	8600	€ 4.848,84	
5b	Arendshof alleen bg	€ 24,50	€ 30,40	6300	€ 4.825,40	
5c	Arendshof bezuinig + minder m2	€ 31,90	€ 38,90	7800	€ 4.987,18	
6	Vervreemden	€ 14-19	€ 22 - 27	7500	€ 3.600,00	excl. kosten huur

6. Door wie zijn deze 11 opties bekeken? (Indien de onderzoek intern zijn uitgevoerd: door welke afdeling(en) en hoeveel uren waren er mee gemoeid, Indien de opties door externen zijn bekeken: door wie en wat waren de kosten daarvan. Indien het een combinatie was: door wie en wat waren de uren/kosten van het bekijken van die opties?)

De opties zijn uitgewerkt door de interne projectgroep in samenwerking met de externe bouwmanager. Scenario's zijn voorgelegd in de ambtelijke stuurgroep en uiteindelijk als advies, in afweging met de totale investeringsagenda, naar college gebracht. Ingeschat wordt dat er intern (excl. stuurgroep) zo'n 500 uur met de uitwerking van de scenario's gemoeid is en circa € 4500,- excl. btw aan externe kosten is gemaakt.

7. Waarom zijn die 11 locaties in mum van tijd onderzocht terwijl sommige andere onderzoeken een eeuwigheid duren?

De scenario's zijn in de periode oktober - april uitgewerkt. Veel van de scenario's; zijn ook reeds in 2018/2019 al onderzocht, dus behoeven niet veel meer dan actualisatie op m2 (verkleind PvE tgv flexfactor) en financiële indexatie. De meeste uren hebben dan ook in de 'nieuwe' scenario's gezeten.

8. In welke scenario's was er een splitsing van frontoffice en backoffice

Alleen in scenario 4 was sprake van een splitsing van front- en backoffice. In dit scenario zijn zoals aangegeven wel meerdere locaties voor de backoffice gezien.

9. Welke locaties werden geschikt geacht voor (delen van) frontoffice en/of backoffice

Bij scenario 4 is alleen Arendshof II als frontoffice gezien en was derhalve als geschikt betiteld. Bij de andere scenario's is deze altijd gekoppeld geweest aan de backoffice (zowel locatie

Arendshof als Slotjesveld). In scenario 4 zijn de bij vraag 3 benoemde locaties als van de frontoffice geknipte backoffice onderzocht. Deze zijn allen door gebrek aan voldoende vierkante meter als onvoldoende geschikt betiteld. De combinatie van locaties Hoevestein en Wilhelminakanaal Zuid is niet geschikt geacht vanwege de opsplitsing van de backoffice in 3 (of 4 fracties) wat als onwenselijk is geacht. Dit alleen los van de benoemde nadelen van het splitsen van front- en backoffice.

10. Zijn die locaties eerder onderzocht? Zo ja wanneer en wat waren daar de uitkomsten van? (aantal m2 VVO, kostprijs per m2 VVO, grondposities ja of nee, koopsommen of huurprijzen.

Nee niet specifiek. In 2018/2019 is de optie splitsen weliswaar meegenomen in de 9 scenario's, maar als niet wenselijk afgefallen.

11. Is er met projectontwikkelaar(s) concreet gesproken om de vestiging van het gemeentehuis op het Galvanitasterrein te onderzoeken? Zo ja, wanneer en wat waren daarvan de uitkomsten, zo nee, waarom niet?

Nee. De meerwaarde van in ieder geval de frontoffice in de binnenstad is, naast de reeds aanwezige grondpositie, zoals aangeven van groot belang. Voor de backoffice is in scenario 4 alleen naar bestaande kantorenmarkt gekeken. Nieuw bouwen op andere bouwlocaties is te allen tijde duurder ten gevolge van het gebrek aan grondpositie en dus geen reële optie.

12. Bent U het met ons eens dat er meer dan voldoende ruimte is om het gemeentehuis geheel of gedeeltelijk te bouwen op dit terrein?

Bedoeld is dat er in het bestaande kantorenvastgoed geen voldoende grote beschikbare kantoren aanwezig zijn en ook de door u tijdens de raadsvergadering benoemde vrijgekomen ruimte van Moya is onvoldoende groot. Het plan Galvanitas gaat uit van een intensief gebruik van het gehele terrein door verschillende bebouwde functies en parkeerplaatsen. Het realiseren van extra functies ter grootte van het nieuw gemeentehuis is hier niet haalbaar.

13. Bent U het met ons eens dat de m²'s ook nog geoptimaliseerd gebruikt kunnen worden door in de – door U als belangrijk erfgoed bestempelde- loodsen te werken met verdiepingen?

Nee, naast dat deze huidige ruimte van Moya niet groot voldoende is en ook met verdiepingen niet groot genoeg te maken is, is ook de vorm van de ruimte niet functioneel te maken voor het realiseren van een nieuw gemeentehuis.

*14. Vindt U het gepast om ambtenaren (waarvan 42% flex is) wel naar een betere werkplek te zien vertrekken en de leerlingen van menig basisschool de **hele** dag in tochtige, winderige gasvretende ruimtes te laten werken en opgroeien?*

Dat zou ongepast zijn, als deze stelling juist en relevant is. Als werkgever heeft de gemeente de verplichting om haar medewerkers adequate te huisvesten en te voldoen aan de geldende wetgeving met betrekking tot onder andere veiligheid en duurzaamheid. Schoolbesturen hebben een soortelijke verplichting over hun eigen schoolgebouwen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Oosterhout

, burgemeester,

, secretaris.