



Nota voor de raad

Zaaknummer : 177372

Zaaknaam: Bestuurlijke besluitvorming Toekomstbestendig
Gemeentehuis Oosterhout raadsnota

gemeente **Oosterhout**

Datum: 19 februari 2019	Nummer raadsnota: 177372
Onderwerp: Besluit Toekomstbestendig Gemeentehuis Oosterhout	

Portefeuillehouder: Willemsen	Bijlagen: Bijlage 1: Toekomstbestendig gemeentehuis Oosterhout, Afweging scenario's, 31 jan 2019, kernteam stadhuis Bijlage 2: Stadhuis Oosterhout Studie Investeringskosten 3 scenario's, 31 okt 2018, Stevens van Dijck Bijlage 3: BOEI rapport stadhuis Gemeente Oosterhout, 20 sept 2018, Helix	Ter inzage:
---	---	--------------------

Voorstel:

1. De uitgangspunten voor een toekomstbestendig gemeentehuis Oosterhout vast te stellen, zijnde
 - a. De gehele organisatie wordt in één gebouw gehuisvest (uitgezonderd de medewerkers van de werf en het sportbedrijf. De huisvesting van Equalit wordt meegenomen in de verdere verkenning). Het gebouw faciliteert de organisatie van nu en de toekomst.
 - b. Duurzaam: minimaal energieneutraal, zonder gebruik van fossiele brandstoffen en gebruik maken van duurzame (bouw)materialen.
 - c. Het gemeentehuis staat op het Slotjesveld (binnen de ruit Ridderstraat / Slotlaan / Van Oldeneellaan / Keiweg).
 - d. Het gemeentehuis faciliteert de nieuwe manier van werken van de organisatie. In het op te stellen Programma van Eisen wordt dit ingevuld en wordt de optimale flexfactor bepaald.
 - e. Toekomstbestendig: bij het ontwerp wordt rekening gehouden met mogelijk ander gebruik in de toekomst.
2. Te kiezen voor de variant nieuwbouw op het Slotjesveld.
3. Een stedenbouwkundige verkenning uit te laten voeren naar de optimale plek van de nieuwbouw op het Slotjesveld. Hierbij ook te onderzoeken welke opties er zijn voor de school, het activiteitencentrum en de gymzaal en of het toevoegen van woningbouw mogelijk is.
4. Een Programma van Eisen uit te laten werken voor de nieuwbouw van het Toekomstbestendige Gemeentehuis.
5. Een samenwerking met Bewust Investeren te verkennen.
6. Een voorbereidingskrediet ad € 2 miljoen beschikbaar te stellen t.l.v. de reserve stadhuis.

Samenvatting

Uw raad heeft recent de toekomstvisie 'Oosterhout 2030' vastgesteld waarin wordt beschreven hoe we werken, wonen en recreëren in 2030. Een toekomstvisie die is ontstaan uit samenwerking met partners in de stad en die laat zien welke kansen en ambities er nog liggen. Bij de verwezenlijking van het toekomstbeeld van Oosterhout speelt de gemeente als schakelaar en verbinder tussen netwerken een belangrijke rol. Door een andere invulling te geven aan de rol van de gemeente, door van buiten naar binnen te werken en door, samen met de inwoners en organisaties, bedrijvigheid en ontwikkeling aan elkaar te verbinden. Ambities worden samen met de stad en de kerkdorpen opgepakt en vormgegeven. Kennis en expertise wordt van buiten naar binnen gehaald. Inwoners, ondernemers en organisaties gebruiken het gemeentehuis om samen met elkaar en met de gemeente hun initiatieven en ideeën vorm te geven.

De huidige indeling en inrichting van het gemeentehuis belemmert deze manier van werken. Het gebouw bestaat uit veel afgesloten kleine ruimtes, lange gangen en kamers met dichte deuren. Bezoekers moeten onder begeleiding door het gebouw 'geloofdst' worden, zowel om binnen te komen als om weer naar buiten te gaan. Het gebouw is niet flexibel in haar gebruik en in zijn geheel niet op ontmoeting gericht. Daarnaast scoort het huidige gemeentehuis op het gebied van duurzaamheid en arbeidsomstandigheden zwaar onder de maat. In 2011 heeft uw raad besloten om nog eenmaal een bedrag van bijna 2 miljoen euro te investeren in noodzakelijke aanpassingen. Uitgangspunt daarbij was een verlenging van de exploitatieperiode van maximaal 10 jaar vanaf 2012. Om te komen tot een toekomstbestendige oplossing, zijn verschillende scenario's onderzocht. De ambitie die Oosterhout heeft op duurzaamheid maakt dat gekeken wordt naar meer dan de op dit moment geldende wettelijke eisen. Oosterhout wil met haar huisvesting een voorbeeldfunctie vervullen.

Er is de afgelopen periode onderzoek gedaan naar verschillende mogelijke ingrepen, zowel op het bouwkundige als installatietechnische vlak. Daarnaast zijn verschillende locaties voor het huisvesten van de organisatie onderzocht. Vanuit alle informatie die er nu ligt, blijkt de variant nieuwbouw op het Slotjesveld de best passende optie binnen de gestelde uitgangspunten. Nieuwbouw is op de lange termijn goedkoper dan renovatie of een combinatie van nieuwbouw en renovatie. Daarbij is gekeken naar de Total Cost of Ownership (verder TCO) waarin de kosten (kapitaalslasten en exploitatielasten) op de lange termijn in beeld zijn gebracht. In nieuwbouw kan de meest duurzame variant worden gerealiseerd. Door nieuw te bouwen, kan het best een gebouw gemaakt worden dat ruimte biedt aan de organisatie die de gemeente Oosterhout wil zijn.

Uw raad wordt voorgesteld om nu te kiezen voor de variant nieuwbouw op het Slotjesveld. Aansluitend wordt in de volgende fase in beeld gebracht wat de beste plek is op het Slotjesveld en wordt een Programma van Eisen opgesteld. Er wordt vervolgens een voorstel aan college en raad voorgelegd waarin de definitieve plek en het Programma van Eisen ter vaststelling worden aangeboden, met daarbij ook de kosten en financiering. Nadat uw raad een besluit heeft genomen over de definitieve plek, het Programma van Eisen en de bijbehorende investering, zal er een aanbesteding plaatsvinden voor het ontwerp en de realisatie van het gebouw.

Wat willen we bereiken?

Doel is om te komen tot een toekomstbestendig gemeentehuis voor Oosterhout. Het gemeentehuis is een voorbeeld op het gebied van duurzaamheid en faciliteert de stad en de gemeentelijke organisatie. Het gemeentehuis is een centraal gelegen en laagdrempelige ontmoetingsplek voor inwoners, ondernemers, bestuur, organisaties en ambtenaren waarin gezamenlijk wordt gewerkt aan de kwaliteit van Oosterhout en haar omgeving.

Wat gaan we daarvoor doen?

Het huidige gemeentehuis is aan het einde van zijn levensduur. Het voldoet niet meer aan de huidige eisen van wet- en regelgeving. Het gebouw is niet duurzaam en het belemmert de wijze van werken waar de gemeente Oosterhout voor wil staan. Verschillende alternatieven zijn afgewogen op hun bijdrage aan de duurzaamheidsambitie, de financiële consequenties, de eisen aan de locatie, de bijdrage aan de dienstverlening en de bijdrage aan de organisatieontwikkeling. In bijlage 1 worden de onderzochte scenario's toegelicht. In een

eerder stadium zijn negen scenario's in beeld gebracht. Hieruit zijn drie kansrijke scenario's verder uitgewerkt en doorgerekend. Dit betreft volledige nieuwbouw op het Slotjesveld, een combinatie van renovatie en nieuwbouw en een variant waarbij het huidige gebouw grondig wordt gerenoveerd (het rapport van Stevens van Dijk is opgenomen als bijlage 2). De uitkomsten van deze uitwerking laten zien dat de variant volledige nieuwbouw en de variant renovatie financieel dicht bij elkaar zitten. Als de financiële component niet doorslaggevend is, dient gekeken te worden naar welke variant het best past bij de uitgangspunten en bij de bedoeling van dit project. Door nieuw te bouwen, kan een veel duurzamer gebouw gemaakt worden dan in de renovatie mogelijk is. Ook kan in de nieuwbouw beter aangesloten worden bij de voorgestane organisatieontwikkeling. Bij nieuwbouw zijn de risico's op tegenvallers of niet voorziene bouw- en installatietechnische gebreken lager dan bij (gedeeltelijke) renovatie. Voorgesteld wordt dan ook om te kiezen voor nieuwbouw.

In onderstaande wordt de volgorde van de beslispunten aangehouden.

1. Uitgangspunten.

a. *Organisatieontwikkeling.*

Een gebouw dient als een schil om een organisatie. Deze schil moet de organisatie zoveel mogelijk faciliteren in het werk en de manier van werken. Kernwoorden voor de organisatie van nu zijn van buiten naar binnen, netwerken, flexibiliteit, transparantie en samenwerken met de stad. Binnen de organisatie betreft het uitgangspunten als digitale innovatie, maatwerk en samenwerken op thema's naast samenwerken in vakgebieden. Geen medewerkers die jaar in jaar uit aan het zelfde bureau met vakgenoten aan deelproducten werken maar medewerkers die afhankelijk van de opgave samenwerken met anderen om tot gepaste oplossingen te komen. Dat vraagt een huisvesting met verschillende werkplekken, waar mensen elkaar gemakkelijk treffen, open, flexibel en toegankelijk. Om de samenwerking te versterken, blijft de gehele organisatie (ambtelijk en bestuurlijk, frontoffice en backoffice) in één gebouw gehuisvest (uitgezonderd de medewerkers van de werf en het sportbedrijf, de huisvesting van Equalit wordt meegenomen in de verdere verkenning).

b. *Duurzaam.*

De wettelijke eis voor nieuwbouw van een gemeentelijk kantoor is label A en bijna energie neutrale gebouwen (BENG). De gemeente Oosterhout wil een voorbeeld zijn voor anderen en met het gemeentehuis een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsambities. De inzet is om verder te gaan dan de huidige wettelijke eisen en een kantoor te bouwen dat minimaal energieneutraal is en geen gebruik maakt van gas. Hiermee wordt ook ingespeeld op de verwachting dat de komende jaren de wet- en regelgeving voor energieprestaties van kantoren verder wordt aangescherpt. Voorkomen moet worden dat er binnen enkele jaren na de oplevering al forse investeringen nodig zijn om aan de dan geldende normen te kunnen voldoen.

Bij de uitwerking van het Programma van Eisen wordt bekeken of het mogelijk is om een energieleverend gebouw te maken. Of dat kan heeft onder meer te maken met de technische mogelijkheden en met de financiële consequenties. De gemeente Oosterhout wil op het gebied van duurzaamheid haar nek uitsteken, maar wel gebruik maken van enigszins beproefde technieken.

Bij het aspect duurzaam wordt ook gekeken naar de wijze waarop omgegaan wordt met vervoer van en naar het werk door de medewerkers. Hierbij kan gedacht worden aan het stimuleren van fietsen en het gebruik van elektrische (deel)auto's.

c. *Locatie.*

Een gemeentehuis is meer dan een kantoor. Het is een huis van en voor de stad waar dagelijks ongeveer 400 medewerkers werken aan het Oosterhout van nu en de toekomst. Het is een plek waar mensen samen komen, waar inwoners en ondernemers terecht kunnen voor diensten, waar het bestuur bij elkaar komt en besluiten neemt en waar ceremonies plaatsvinden. Dat betekent dat het op een plek moet staan die goed vindbaar en bereikbaar is, in of nabij het centrum van de stad. Het Slotjesveld is goed vindbaar en bereikbaar en past goed bij de functie van het gemeentehuis. Bovendien is de grond in eigendom bij de gemeente. In geval er wordt gekozen voor nieuwbouw, kan gekeken worden of er op het

Slotjesveld een andere plek mogelijk is. Dit maakt dat er geen kosten zijn voor tijdelijke huisvesting en maakt het mogelijk om de inrichting van het gehele Slotjesveld (binnen de ruit Ridderstraat / Slotlaan / Van Oldeneellaan / Keiweg) te optimaliseren. Daarbij kan ook gekeken worden naar de mogelijkheden voor woningbouw binnen het plangebied. Dit kan nodig zijn om de locatie in het geheel goed in te richten en kan ook inkomsten genereren die gebruikt kunnen worden als dekking voor de kosten van het nieuwe gemeentehuis.

d. Het nieuwe werken.

Veel organisaties gingen de gemeente Oosterhout al voor met de invoering van het 'nieuwe werken'. Het nieuwe werken staat voor een flexibele organisatie die steeds weer in kan spelen op veranderende vragen uit de samenleving. Geen vaste kamers met vaste bezetting maar een organisatie die het mogelijk maakt voor verschillende vragen met verschillende teams of werkvormen te werken. De organisatie van nu en de toekomst is steeds meer digitaal gestuurd en is gewend om met verschillende communicatiemiddelen te werken. Minder papier en minder kasten, meer ruimte voor ICT en faciliteiten die daarbij horen. Vaste telefoons worden vervangen door mobiele. Men kan toe met minder werkplekken, niet iedere medewerker krijgt een eigen vaste werkplek. Dit bespaart ook ruimte en kosten.

De organisatie van de gemeente Oosterhout is op dit moment volop in beweging en er zijn nog geen concrete uitspraken gedaan over wat het nieuwe werken voor de gemeente Oosterhout betekent. Dit biedt kansen om de organisatieontwikkeling en de keuzes voor ontwerp en inrichting van het gemeentehuis samen op te laten lopen en elkaar te laten versterken.

Voor deze fase van de besluitvorming is als aanname gedaan dat iedere medewerker een eigen werkplek krijgt. Dit is alleen gedaan t.b.v. de uitwerking van de benodigde ruimte en het bijbehorende investeringsniveau. In de volgende fase – bij de uitwerking van het Programma van Eisen – wordt bepaald wat de invoering van het nieuwe werken concreet betekent. Qua ruimtebeslag leidt dat waarschijnlijk tot minder vierkante meters dan waar nu mee gerekend is. Het nieuwe gebouw moet wendbaar en flexibel zijn. Als er een nieuwe medewerker komt, hoeven er geen kabels verlegd te worden of interne verbouwingen plaats te vinden maar kan hij of zij zo een plek vinden die past bij zijn of haar werkzaamheden.

e. Toekomstbestendig.

In 1900 waren er 1121 gemeenten in Nederland, in 1990 waren dat er nog 672 en in 2018 waren dat er nog 380. Wat is dan de betekenis van een toekomstbestendig gemeentehuis? Is er over 20 of 30 jaar nog een gemeente Oosterhout en wordt er dan nog zo gewerkt dat er een dergelijk gebouw bij past? Die vraag kan nu niet met zekerheid worden beantwoord. Op dit moment staat samenvoeging met andere gemeenten niet op de bestuurlijke agenda van gemeente, provincie of Rijk. Oosterhout werkt samen met buurgemeenten op verschillende thema's. Die vorm van samenwerking past goed en leidt nu niet tot vragen over samenvoeging. Taken van de gemeente ontwikkelen en veranderen, zo zijn er de afgelopen jaren met de decentralisatie van de zorg veel taken bijgekomen. Een gemeentehuis moet enige flexibiliteit hebben om een uitbreiding van taken of verschuiving van taken op te kunnen vangen. Omdat de toekomst ongewis is, is het van belang om bij de bouw rekening te houden met toekomstig ander gebruik zodat (delen van) het gebouw eenvoudig om te zetten zijn voor andere gebruikers.

2. Nieuwbouw op Slotjesveld.

In 2011 heeft uw raad besloten om een bedrag van bijna 2 miljoen euro te investeren voor noodzakelijke aanpassingen aan het stadhuis. Uitgangspunt daarbij was een verlenging van de exploitatieperiode van het stadhuis met maximaal 10 jaar vanaf 2012. De afgelopen periode is onderzoek gedaan naar welke ingrepen mogelijk zijn. Verschillende alternatieven zijn afgewogen op hun bijdrage aan de duurzaamheidsambitie, de financiële consequenties, de eisen aan de locatie, de bijdrage aan de dienstverlening en de bijdrage aan de organisatieontwikkeling. In bijlage 1 worden de onderzochte scenario's toegelicht. In een eerder stadium zijn negen scenario's in beeld gebracht.

Het externe bureau 'Stevens van Dijck' is ingehuurd om de drie kansrijkste scenario's verder uit te werken en door te rekenen. Dit betreft volledige nieuwbouw op het Slotjesveld, een combinatie van renovatie en nieuwbouw en een variant waarbij het huidige gebouw volledig wordt gerenoveerd (het rapport van Stevens van Dijck is opgenomen als bijlage 2).

De doorrekening van de scenario's geeft aan:

	Investering	TCO *)	gem / jaar
Nieuwbouw	22 miljoen	62 miljoen	1,6 miljoen
Nieuwbouw/renovatie	23 miljoen	75 miljoen	1,9 miljoen
Renovatie	19 miljoen	67 miljoen	1,7 miljoen

*) TCO staat voor Total Cost of Ownership en betekent de totale kosten van kapitaals- en exploitatielasten berekend over de lange termijn (in dit geval 40 jaar).

Er zit nog een boekwaarde op het huidige gebouw, deze bedraagt op 1 januari 2022 € 2,7 miljoen. Door wettelijke eisen met betrekking tot de wijze waarop een boekwaarde wordt verwerkt, is deze boekwaarde wel opgenomen in de TCO van de nieuwbouw/renovatie en renovatie varianten maar niet in die van de nieuwbouw variant. In geval van nieuwbouw mag de boekwaarde niet afgeschreven worden maar moet die in het eerste jaar worden verrekend. Of dat leidt tot een hogere investering (€ 22 miljoen + 2,7 miljoen) of niet, is onder meer afhankelijk van de keuze voor de toekomstige bestemming van het te slopen stadhuis. Als er groen komt, moet de resterende boekwaarde meegenomen worden als kostenpost, in geval van woningbouw kan de boekwaarde meegenomen worden als vermindering op de opbrengst van de grond.

Het project zit nog in de initiatieffase, daarmee moet bij de berekeningen rekening gehouden worden met een afwijkingmarge van 30%. De hier genoemde investeringen betreffen de kosten voor het bouwen dan wel renoveren en zijn exclusief kosten voor losse inrichting (o.a. meubilair), eventueel gebouwde parkeervoorziening en de inrichting van de buitenruimte.

Naast de doorrekening van deze drie scenario's is door extern adviesbureau 'Helix' in beeld gebracht wat de investeringen zijn als besloten wordt om opnieuw de exploitatieperiode met 10 jaar te verlengen (de rapportage is opgenomen als bijlage 3). De noodzakelijke investeringen bij verlenging van de exploitatieperiode met 10 jaar worden geraamd op € 8,1 miljoen. Het gebouw wordt dan in orde gemaakt conform de wettelijke eisen, zoals duurzaamheidslabel C. Er wordt niets gedaan aan het open en transparant maken van het gebouw. De verwachting is dat de duurzaamheidseisen de komende jaren aangescherpt worden, dat kan betekenen dat de nu berekende investering onvoldoende is. Naast de investering van € 8,1 miljoen lopen de jaarlijkse lasten door en deze zullen waarschijnlijk stijgen door de stijging van de kosten voor gas de komende jaren. Op dit moment staat er jaarlijks ca. € 900.000 op de begroting, waarvan ca. € 450.000 voor kapitaalslasten en ca. € 450.000 voor exploitatielasten (o.a. gas, water, licht en schoonmaak). De kosten voor het verlengen van de exploitatieperiode met 10 jaar, kunnen niet vergeleken worden met de jaarlijkse lasten voor de doorgerekende varianten. Na 10 jaar staat de gemeente opnieuw voor de keuze voor een ingreep. De boekwaarde van het gebouw is dan gestegen (door de investeringen die gedaan zijn) en de daadwerkelijke waarde van het gebouw is verminderd doordat de afstand tot wettelijke eisen groter is geworden en het gebouw steeds minder bij de huidige tijd en manier van werken past.

De uitkomsten van deze uitwerking laten zien dat volledige nieuwbouw en renovatie financieel dicht bij elkaar zitten. In het geval van nieuwbouw moet de boekwaarde in één keer worden afgeschreven. In het geval van renovatie, komen er kosten voor tijdelijke huisvesting. Als de financiële component niet doorslaggevend is, dient gekeken te worden naar welke variant het best past bij de uitgangspunten en bij de bedoeling van dit project. Door nieuw te bouwen, kan een veel duurzamer gebouw gemaakt worden dat in de renovatie mogelijk is. Ook kan in de nieuwbouw veel beter aangesloten worden bij de voorgestane organisatieontwikkeling. Voorts zijn de risico's op tegenvallers of niet voorziene bouw- en installatietechnische gebreken bij nieuwbouw lager dan bij de varianten de huidige exploitatie te continueren of de keuze voor (gedeeltelijke) renovatie.

Voor de verdere uitwerking van het toekomstbestendige gemeentehuis is het van belang om een aantal uitgangspunten vast te stellen. Deze worden hieronder toegelicht.

3. Stedenbouwkundige verkenning Slotjesveld.

Het huidige gemeentehuis ligt op een prima locatie. Goed bereikbaar voor de fiets, de auto en het openbaar vervoer en er is voldoende ruimte om te parkeren. Het Slotjesveld (de plek binnen de ruit Ridderstraat / Slotlaan / Van Oldeneellaan / Keiweg) kan mogelijk beter ingevuld worden. Het is een vrij grote ruimte die door een betere indeling mogelijk beter tot zijn recht komt. Het kan nog ruimte bieden aan woningbouw en het kan mogelijk een betere verbinding vormen tussen Slotjes-Midden en de binnenstad. Bij woningbouw kan ook gekeken worden of er mogelijkheden zijn om woningbouw te integreren met het nieuwe gemeentehuis. Op het Slotjesveld zijn nu nog een school, een gymzaal en een activiteitencentrum gehuisvest. In de stedenbouwkundige verkenning kunnen deze functies meegenomen worden en kan bekeken worden welke opties er zijn voor de toekomstige ontwikkeling. Mogelijk kan er meerwaarde ontstaan door (de huisvesting van deze) functies te verbinden met elkaar of met het gemeentehuis. In de stedenbouwkundige verkenning kan dit verder uitgewerkt worden en wordt ook duidelijk wat op het Slotjesveld de beste plek is voor het nieuwe gemeentehuis en aan welke randvoorwaarden (hoogte, ontsluiting, parkeren) het moet voldoen. Als het mogelijk is om woningen toe te voegen, kunnen eventuele opbrengsten ingezet worden ter dekking van de investering voor het nieuwe gemeentehuis.

4. Uitwerken Programma van Eisen.

Bij nieuwbouw wordt al snel gedacht aan hoe de buitenkant er uit moet gaan zien. Veel belangrijker dan dat is het formuleren van de eisen waaraan het gebouw moet voldoen. Dat gaat om technische eisen en wettelijke eisen maar vooral ook eisen die voortkomen uit de functies die het gemeentehuis heeft. Een gastvrij gebouw kan betekenen dat iedereen overal in het gebouw kan zijn. Hoe verhoudt dat zich tot de veiligheid van medewerkers en de wetgeving in het kader van de privacy? Samenwerken betekent dat er plekken zijn waar dat kan. Flexibel betekent zo weinig mogelijk vaste wanden en zo weinig mogelijk bekabeling. Een raadszaal moet zo worden vormgegeven dat die ook gebruikt kan worden voor andere functies en dat alle bezoekers goed zicht hebben op de vergadering en de presentaties. Wat moet de uitstraling van het gebouw zijn? Met verschillende gebruikers wordt het Programma van Eisen uitgewerkt. Bij het uitwerken van het Programma van Eisen wordt ook onderzocht of het wenselijk is om de toekomstige huisvesting van Equalit mee te nemen in het nieuwe gemeentehuis. Dit Programma van Eisen wordt vervolgens vertaald in een ontwerp voor het gebouw en de directe omgeving.

5. Samenwerking met Bewust Investeren

In het nadenken over de verduurzaming van het gemeentehuis, is een paar keer gesproken met de organisatie 'Bewust Investeren' (BI). Deze organisatie heeft als doel het versnellen van de verduurzaming in Nederland en biedt hierin kennis en expertise en een financieringsmogelijkheid. BI heeft financiering opgehaald bij de BNG Bank (Bank Nederlandse Gemeenten), Nationale Nederlanden en de Provincie Noord-Brabant en kan met deze middelen gemeentes faciliteren om projecten (versneld) van de grond te krijgen. Samenwerking met BI betekent dat Oosterhout maximaal inzet op verduurzaming en kan het makkelijker maken om de financiering rond te krijgen doordat BI de investering doet en de gemeente via een (erfpacht)constructie jaarlijkse lasten betaalt. Door de samenwerking verder te onderzoeken wordt in beeld gebracht wat de voor- en nadelen zijn van samenwerking, zowel inhoudelijk als financieel. Na deze verkenning wordt in een separaat te nemen besluit het voorstel aan het college en de raad voorgelegd of al dan niet tot samenwerking wordt overgegaan. Een eventuele samenwerking met Bewust Investeren kan ook ingezet worden ten behoeve van de verduurzaming van ander maatschappelijk vastgoed in Oosterhout, zoals sportvoorzieningen en scholen.

Wat mag het kosten?

In de volgende fase moeten verschillende onderdelen verder uitgewerkt worden. Een deel van deze werkzaamheden zal worden uitbesteed. Het voorbereidingskrediet is ook ten behoeve van de uitwerking van het plan in de fase nadat het Programma van Eisen is vastgesteld. Of die kosten ook daadwerkelijk worden gemaakt, is afhankelijk van de

besluitvorming over de vaststelling van het Programma van Eisen en het ingaan van de volgende fase van het project. Middelen die niet benut worden, gaan terug naar de bestemmingsreserve stadhuis.

Het voorbereidingskrediet is bedoeld voor het betalen van de kosten van onder meer:

- Stedenbouwkundige verkenning Slotjesveld
- Uitwerken Programma van Eisen
- Uitwerken samenwerking Bewust Investeren
- Architect, installatieadviseur, bouwfysica en constructeur
- Management en interne uren
- Kostenadviseur
- Communicatie
- Onvoorzien

De hoogte van het voorbereidingskrediet wordt geraamd op € 2 miljoen en wordt gedekt uit de bestemmingsreserve voor het stadhuis van € 13,8 miljoen.

Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?

In de volgende fase wordt het Programma van Eisen uitgewerkt. In die fase worden de gebruikers van het gemeentehuis betrokken, denk hierbij onder meer aan inwoners, raadsleden en medewerkers. De vorm waarin een ieder betrokken wordt, moet nog nader uitgewerkt worden.



gemeente **Oosterhout**

BESLUIT VAN DE RAAD

Nummer: ZN177372

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

Gelezen het voorstel van het college van B&W ' Besluit Toekomstbestendig Gemeentehuis Oosterhout';

BESLUIT:

1. De uitgangspunten voor een toekomstbestendig gemeentehuis Oosterhout vast te stellen, zijnde:
 - a. De gehele organisatie wordt in één gebouw gehuisvest (uitgezonderd de medewerkers van de werf, het sportbedrijf en Equalit). Het gebouw faciliteert de organisatie van nu en de toekomst.
 - b. Duurzaam: minimaal energieneutraal, zonder gebruik van fossiele brandstoffen en gebruik maken van duurzame (bouw)materialen.
 - c. Het gemeentehuis staat op het Slotjesveld (binnen de ruit Ridderstraat / Slotlaan / Van Oldeneellaan / Keiweg).
 - d. Het gemeentehuis faciliteert de nieuwe manier van werken van de organisatie. In het op te stellen Programma van Eisen wordt dit ingevuld en wordt de optimale flexfactor bepaald.
 - e. Toekomstbestendig: bij het ontwerp wordt rekening gehouden met mogelijk ander gebruik in de toekomst.
2. Te kiezen voor de variant nieuwbouw op het Slotjesveld.
3. Een stedenbouwkundige verkenning uit te laten voeren naar de optimale plek van de nieuwbouw op het Slotjesveld. Hierbij ook te onderzoeken of het toevoegen van woningbouw op het Slotjesveld mogelijk is.
4. Een Programma van Eisen uit te laten werken voor de nieuwbouw van het Toekomstbestendige Gemeentehuis.
5. Een samenwerking met Bewust Investeren te verkennen.
6. Een voorbereidingskrediet ad € 2 miljoen beschikbaar te stellen t.l.v. de reserve stadhuis.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 maart 2019.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter

, griffier