



gemeente **Oosterhout**

LOeS

Datum	Uw kenmerk	Zaaknummer	In behandeling bij
9 december 2024		1060506	Opgaveleiders

Onderwerp

Art. 39 vragen Loes Verhuizing Rabobank van Distributieweg naar centrum Oosterhout

Geachte heer Schellekens,

Op 14 november 2024 jl. heeft u op grond van art. 39 van het Reglement van Orde van de Oosterhoutse gemeenteraad schriftelijke vragen gesteld over het Verhuizing Rabobank van Distributieweg naar centrum Oosterhout. Graag beantwoorden wij uw vragen als volgt:

1. Wist U bij Uw onderzoeken naar alternatieven voor een nieuw te bouwen gemeentehuis in het centrum dat Rabobank dit pand zou verlaten en verkopen?
Gedurende de uitwerking van de verschillende scenario's werd bekend dat Rabobank op termijn dit pand zou verlaten en heeft derhalve bij de gemeente gepolst of wij niet meer ruimten wilde huren. Sinds eind oktober 2024 hebben wij vernomen dat Distributieweg 15 te Oosterhout verkocht zou worden.

2. Wist U dat hiermee een mogelijk locatie gevonden zou worden om (groot) deel van de gemeentelijke organisatie onder te (kunnen) brengen?
Ja, zoals tijdens de presentatie op 24 september 2024 aan u aangegeven is dit pand meegenomen in het onderzoek naar bestaand vastgoed in Oosterhout bij de opties "splitsen" en "vervreemden" (scenario 6 en 11 in onderstaand schema).

RESUMEREND <> Kosten/waardering op een rij

		Bouw	Parkeringsruimte	Tijdelijke huisvesting	Inrichting	Totaal investering	Exploitatie	LCC (jaar 1)	TCO	Kwaliteit	Impact op slothoeveel	Impact op binnenstad	Aankoop Arendshof II	Duurzaamheid	Aansluiting organisatie
1	0-scenario	€ 12,8 (15 jaar)	-	€ 1	€ 0	€ 21,8	€ 0,294	€ 1,895	€ 88,7	+	-	-	-	+	-
2	Renovatie	€ 19,6	-	€ 1	€ 8	€ 28,6	€ 0,294	€ 1,460	€ 71,7	+	-	-	-	+	+
3	Renovatie + vervangende nieuwbouw	€ 22,7	-	€ 1	€ 8	€ 31,7	€ 0,270	€ 1,844	€ 73,3	+	-	-	-	+	+
4	Nieuwbouw Slothoeveel	€ 22,2	€ 9,7	€ 1	€ 8	€ 31,2 (+ € 9,7 optie)	€ 0,241	€ 1,628	€ 64,3	+	-	-	-	+	+
5	Nieuwbouw + Slothoeveel	€ 32,1	€ 9,7	€ 1	€ 8	€ 41,1 (+ € 9,7 optie)	€ 0,154	€ 2,089	€ 78,2	++	-	-	-	++	++
6	Splitzen	€ 24,1	bestaand	-	€ 8,3	€ 32,4	€ 1,038 (bij huur)	€ 2,251	€ 118,4	+	++	+	++	+	-
7	Arendshof II	€ 38,2	Inclusief opwaarderen ²	-	€ 8	€ 46,1 ¹	€ 0,177	€ 1,922	€ 90,2	++	++	++	++	++	++
8	Arendshof bezuinig	€ 34,7	bestaand	-	€ 7,0	€ 41,7	€ 0,255	€ 1,778	€ 86,2	+	++	++	++	+	+
9	Arendshof alleen bg	€ 24,5	bestaand	-	€ 5,9	€ 30,4	€ 0,174	€ 1,430	€ 68,6	+	++	++	++	+	-
10	Arendshof bezuinig + minder m2	€ 31,9	bestaand	-	€ 7,0	€ 38,9	€ 0,253	€ 1,825	€ 81,0	+	++	++	++	+	+
11	Vervreemden ³	€ 14-19	-	-	€ 8,0	€ 22 - 27	Onbekend	Onbek	Onbek	+	++	-	-	+	-

Bedragen in miljoenen.

3. Heeft U onderzocht wat de mogelijkheden zouden zijn voor huisvesting van een (groot) deel van de gemeentelijke organisatie?

Ja, zie ook antwoord op vraag 2 en de presentatie van 24 september 2024.

4. Met welke fictieve waarde als potentiële koop heeft U dit alternatief berekend?

In de scenarioanalyse is gerekend met het huren van het gehele pand omdat koop op dat moment geen optie was. Bij de optie huur was scenario 6 splitsen zelfs het hoogst qua TCO (Total Cost of Ownership).

5. Zijn daar significante wijzigingen in Uw berekening nu het pand daadwerkelijk te koop komt?

De optie koop verlaagd de TCO, waardoor deze op de lange termijn niet meer het meest financieel ongunstige is zoals bij huur het geval is. Feit blijft dat de locatie Distributieweg 15 te Oosterhout te klein is voor de huisvesting van het programma van het gemeentehuis, zelfs als dit alleen voor de backoffice zou zijn. Bij de optie splitsen dienen nog immer investeringen aan het pand aan de Distributieweg gedaan te worden, alsmede het realiseren van ruimten voor publieksdiensten, een raadzaal en fractiekamers in de binnenstad. Ook het splitsen van de organisatie blijft voor het college niet wenselijk vanwege de hogere kosten door dubbele functies, groter afstemmingsverlies en hogere beheer- en exploitatiekosten. Daarnaast zou ook voor Equalit dan een nieuwe locatie gevonden moeten worden.

6. Bent U voornemens dit pand daadwerkelijk aan te kopen?

Nee.

7. Wat voor gevolgen heeft eventuele verkoop aan derden voor de huidige huurders c.q. Equalit?

De bescherming van huurders bij eigendomswisselingen is vastgelegd in artikel 7:226 van het Burgerlijk Wetboek (BW).

Dit artikel bepaalt dat 'koop breekt geen huur'

Dit betekent dat de verkoop van het pand de bestaande huurrelatie niet beëindigt.

8. Kan Equalit gebruik blijven maken van dit pand?

Ja, Equalit heeft een lopende huurovereenkomst tot 31 december 2027

9. Wat is de looptijd voor de huur van Equalit?

De looptijd is een periode van 5 jaar. Deze is ingegaan op 1 januari 2023 en zal aflopen op 31 december 2027.

10. Wat zijn de consequenties als het huurcontract verloopt voor de huisvesting van Equalit?

Normaliter wordt de huurovereenkomst na afloop van de looptijd voortgezet voor een aansluitende periode van telkens 5 jaar, tenzij de huurder of verhuurder tegen het einde van de lopende huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 1 jaar de overeenkomst opzegt. Bij eventuele opzegging van de huurovereenkomst dient naar nieuwe huisvesting te worden gezocht.

11. Wat worden de kosten op korte, middellange en lange termijn voor de huisvesting van Equalit?

Gedurende de huidige huurperiode vindt er geen wijziging plaats aan de overeenkomst en vindt slechts jaarlijkse indexering van de huurprijs plaats. Het is op dit moment niet bekend welke financiële gevolgen de huisvesting van Equalit op de korte, middellange en lange termijn heeft.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Oosterhout

, burgemeester,

, secretaris.