



gemeente **Oosterhout**

Aan de gemeenteraad

Datum	Uw kenmerk	Zaaknummer	In behandeling bij
12 april 2023		1010466	Opgaveleider vernieuwbouw gemeentehuis tel. 14 0162

Onderwerp

Vaststelling Voorlopig Ontwerp Vernieuwbouw gemeentehuis

Geachte raad,

Op 17 januari 2023 hebben wij u geïnformeerd over het uitstellen van het vaststellen en presenteren van het Voorlopig Ontwerp van het nieuwe gemeentehuis in Arendshof II. Na een intensieve periode van analyses en uitwerkingen hebben wij op 4 april het Voorlopig Ontwerp alsnog kunnen vaststellen en kunnen presenteren op dinsdag 11 april. Om ook tot een financieel haalbaar project te komen, hebben wij moeten besluiten tot enkele afwijkingen op het Programma van Eisen (PVE). Uiteraard leggen wij het actuele Programma van Eisen ten tijde van de kredietvoting door uw raad, tevens voor ter besluitvorming, maar graag willen wij u reeds nu al informeren over deze wijzigingen en u in de gelegenheid te stellen uw zienswijze hierop kenbaar te maken zodat wij dit nog mee kunnen nemen in de verdere uitwerking van het Definitief Ontwerp. Daarnaast hebben wij enkele vragen geformuleerd ter behandeling tijdens de debatbijeenkomst over dit onderwerp op 10 mei 2023.

Graag nemen wij u mee in de door ons uitgevoerde analyses en uiteindelijk voorstel behorende bij de vaststelling van het Programma van Eisen.

NOOT: Deze brief is u in een openbare en vertrouwelijke versie toegezonden. In de openbare versie zijn de gedetailleerde bedragen verwijderd. Reden is dat het belang van openbaarheid niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. Bij openbaarmaking kunnen derden hun onderhandelingspositie afstemmen op de financiële gegevens, omdat deze gegevens inzicht bieden in de onderbouwing van de prijs die de gemeente bereid is te betalen. Dit schaadt de economische en financiële belangen van de gemeente. Dit op grond van artikel 87 Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1, lid 2, onder b, van de WOO.

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze zaak het zaaknummer 1010466 te vermelden.

postadres Postbus 10150, 4900 GB Oosterhout
Bezoekadres Slotjesveld 1 Oosterhout

Internet www.oosterhout.nl
Telefoon 140162

BTW nr: NL.0013.26.132.B.1
KvK nr: 20164965

Aanleiding

Al jaren is het gemeentebestuur op zoek naar een duurzame huisvesting van de gemeentelijke organisatie. Het huidige gemeentehuis voldoet niet meer aan de wettelijke en functionele eisen van 2023 en verder. Niets doen is geen optie, investeringen zijn daarom onvermijdelijk. De gemeente had het nieuwe gemeentehuis eerder gepland op het Slotjesveld als onderdeel van de herontwikkeling van het Slotjesveld. In december 2020 kocht de gemeente Arendshof II waarmee de gemeente zelf regie kreeg op de invulling van dit deel van het centrum. Vestiging van het nieuwe gemeentehuis was een van de mogelijkheden op deze locatie. Met het nieuwe duurzame gemeentehuis in Arendshof II zorgen we voor dienstverlening in het hart van de gemeente. Met een gemeentehuis waar inwoners, ondernemers, ambtenaren en het gemeentebestuur elkaar op een laagdrempelige manier treffen, krijgen we meer voor elkaar. De inrichting van het nieuwe gemeentehuis helpt daarbij. Fysieke grenzen vervagen daarbij steeds meer. Het wordt een plek waar medewerkers, inwoners en ondernemers elkaar treffen voor een goed gesprek en waar voor de medewerkers op een nieuwe (flexibele en integrale) manier gewerkt kan worden. De gemeente heeft rond de zomer van 2022 aan een ontwerpteam de opdracht gegeven tot de uitwerking van het Programma van Eisen tot een ontwerp.

90%VO

Op 6 december 2022 is door het ontwerpteam het 90% Voorlopig Ontwerp gepresenteerd aan de gemeente Oosterhout. De projectgroep vernieuwbouw gemeentehuis heeft aan de hand van een review daaropvolgend een lijst van punten meegeven aan het Ontwerpteam voor het vervolgproces. Diverse punten zijn daarbij al verwerkt in het uiteindelijke 100% Voorlopig Ontwerp (VO), andere punten kunnen in het Definitief Ontwerp (DO) verder worden uitgewerkt. De twee belangrijkste punten die bij het indienen van het 90%VO zijn opgemerkt betreffen een te groot ontworpen gebouw (9144 m² ontworpen ipv 8160 m² BVO gevraagd in PvE) en hoger geraamde investeringskosten dan geraamd ten tijde van het vaststellen van het Programma van Eisen (PvE). Het ontwerpteam is daarom verzocht om het gebouw bij voorbaat met 1 stramen te verkleinen om dichter bij het aantal meters te komen uit het PvE.

100%VO

Daaropvolgend heeft het ontwerpteam op 28 december 2022 het Voorlopig Ontwerp van het gemeentehuis in Arendshof II opgeleverd. In dit Voorlopig Ontwerp zijn alle eisen en ambities van de gemeente als opgenomen in het Programma van Eisen vertaald tot een integraal en compleet ontwerp. De financiële impact van al deze ambities bij elkaar, een groter ontworpen gemeentehuis en een andere gebouwopzet dan oorspronkelijk als uitgangspunt gehanteerd hebben geleid tot een hogere investering dan voorzien. Naar aanleiding hiervan is gezocht naar een oplossing die financieel haalbaar is, zonder afbreuk te doen aan de gewenste kwaliteit. Onderstaand een uitgebreide analyse en de uitgewerkte keuzen behorende bij het vastgestelde Voorlopig Ontwerp.

Analyse investeringskosten

De huidige raming van de investeringskosten laat een hogere raming zien dan ten tijde van het PvE. Dit kent een aantal oorzaken:

Bruto vloeroppervlakte

Het aantal m² bruto vloeroppervlakte (BVO) van het ingediende Voorlopig Ontwerp overstijgt met circa 1000 m² het aantal meters als aangegeven in het Programma van Eisen. Dit komt voornamelijk door de wens om een extra ingang naar de publiekshal te hebben vanuit de bestaande parkeergarage, als ook door het ontwerp van een binnentuin in het VO wat niet opgenomen was in het Programma van Eisen. Daarnaast is geconstateerd dat de financiële doorrekening van het Programma van Eisen gedaan is op basis van 7.544 m² BVO terwijl het PvE uitging van 8.160 m². Deze foute financiële doorrekening van het PvE is ontstaan in de vertaling van het bruto programma naar een netto inpassing in het bestaande gebouw Arendshof II. De raming had derhalve niet € XX miljoen, maar € XX miljoen moeten zijn ten tijde van het PvE. Dit is overigens nog steeds lager dan

waarmee in de business case bij de aankoop van Arendshof II rekening mee is gehouden, welke in uw bezit is.

Prijsindexatie

De marktconjunctuur in de bouw is nog steeds erg zorgwekkend. Prijzen en levertijden staan nog steeds onder druk. In de periode van 01-01-2021 (peildatum raming PvE) en 01-12-2022 is de indexatie 19,0% over de bouwkosten. Hiermee worden de bouwkosten enorm verhoogd. Dit is een extreme prijsontwikkeling in de markt die niemand kan zijn ontgaan. Een prijsontwikkeling waar voorafgaand aan dit project geen rekening mee te houden was.

Vertaling Visie

De raming die gemaakt is ten tijde van het Programma van Eisen ging uit van een realisatie van het gemeentehuis voornamelijk op de begane grond van Arendshof II, ter plaatse van de huidige winkels. Hierdoor was de impact van het plan op het gebouw beperkter. Dit komt o.a. terug in de minder benodigde gevelvervangingen, minder liften, de parkeergarage behouden zoals deze is, en minder ontwerpverlies door de inpassing in een bestaand gebouw en aansluiting op de stedenbouwkundige contour. Het blijft daardoor een lastig financieel vergelijk doordat er twee ramingen liggen met beduidend andere uitgangspunten voor het ontwerp/gebouw. Deze andere uitgangspunten schelen circa € XX miljoen. Het gebouw wordt op basis van het voorliggend Voorlopig Ontwerp echter wel efficiënter in gebruik (kortere looplijnen) en maken het mogelijk om de duurzaamheidsambities werkelijk waar te maken die zijn gevraagd in het PvE. Ook wordt het risico op het verplaatsen van winkels hiermee verkleind, omdat niet alle winkels verplaatst hoeven te worden voordat gestart wordt met de bouw.

Bouwplaatskosten

Een andere kostendriver is de benadering van de bouwplaatskosten. In de raming van het PvE was het uitgangspunt genomen dat er 11% bouwplaatskosten over de bouwkundige werkzaamheden werden opgevoerd. Wij zijn nu geadviseerd dat ook de installaties bouwplaatskosten met zich mee zullen brengen en hebben daarom de bouwplaatskosten over alle bouwkosten berekend. Hierdoor ontstaat een verschil van € XX miljoen.

Staartkosten

De staartkosten die een aannemer over de bouwkosten als opslagen doorberekent (algemene kosten, winst en risico, coördinatie kosten) zijn ook gewijzigd. Door de huidige markt (met historisch hoge orderportefeuille) zien wij momenteel aannemers met beduidend hogere staartkosten inschrijven op aanbestedingen. Hierdoor ontstaat een verschil van € XX miljoen.

Parkeren

Vanuit de visie van de architect is het parkeergebouw als separaat gebouw ontworpen. Hierbij wordt op de begane grond ruimte gemaakt voor 77 parkeerplaatsen voor het (Altera) appartementengebouw op het Arendsplein en zitten er 104 parkeerplaatsen op de 1e verdieping; 112 parkeerplaatsen op de 2e verdieping; totaal 293 parkeerplaatsen. Deze uitwerking voldoet aan de parkeernorm voor de bestemming van het gemeentehuis en de overige functies en is uitgewerkt conform alle regelgeving van nieuwbouw conform Bouwbesluit. De parkeerplaatsen op de begane grond worden gerealiseerd ter vervanging van de bestaande winkelfunctie. Gezien de functiewijziging dienen deze parkeerplaatsen aan nieuwbouweisen te voldoen. Het bestaande parkeren op de 1e en 2e verdieping hoeft niet persé te worden verbeterd tot nieuwbouwniveau. Wel moeten deze parkeerlagen aan bouwbesluit "bestaande bouw" voldoen. Door de brandweer is aangegeven dat het een grote voorkeur heeft het gehele parkeergebouw te verbeteren tot nieuwbouwniveau gezien de ligging in de binnenstad en de risico's die dit met zich mee brengt. Hierdoor zal het gehele parkeergebouw voorzien moeten worden van een sprinklerinstallatie en zullen er extra vluchtwegen moeten worden gerealiseerd. Wij hebben gezien de veiligheid van de omgeving van de parkeergarage dit advies ter harte genomen. Hierdoor is de raming circa € XX miljoen duurder.

Al deze bovenstaande posten hebben impact op de bouwkosten van het project. Over deze bouwkosten worden in de investeringsraming ook nog reserveringen opgenomen voor leges, verzekeringen, onvoorzien en prijsontwikkeling. Hierdoor vallen de totale investeringskosten nog

hoger uit. Ten opzichte van de raming van het PvE hebben wij ook de toekomstige prijsontwikkeling hoger opgenomen. Wij hebben nu 4,5% opgenomen waar 'normalter' nog uitgegaan werd van 2%. Wij zien een eerste kentering in de markt. De prijsontwikkeling wordt niet meer zo extreem verwacht als over de afgelopen twee jaar (19%) het geval was. De markt zit echter nog wel in een hoogconjunctuur door volle orderportefeuilles. De aftopping van de prijsontwikkeling is ingezet, maar we verwachten nog geen daling. Hierdoor ontstaat een verschil van € XX miljoen.

Verlagen kosten

Om de investeringskosten te verlagen is er in eerste instantie gekeken naar het verlagen van de kosten. Deze bezuinigingen zouden echter leiden tot het verlagen van ambities dan wel kwaliteit van het gebouw (op gebied van brandveiligheid, duurzaamheid, et cetera). Naast enkele relatief kleine zaken die we aan het ontwerpteam hebben meegegeven om nog kritisch naar te kijken in de fase van het Definitief Ontwerp is de conclusie getrokken dat alleen het verkleinen van het gebouw daadwerkelijk leidt tot een vermindering van de investeringskosten. Omdat daarmee echter meer bestaand gebouw gesloopt gaat worden wat ook de flexibiliteit naar de toekomst verkleint, is het niet wenselijk om het gebouw significant te verkleinen. In deze balans is besloten om het ontwerp niet nog meer te verkleinen dan de eerder benoemde/besloten verkleining van 1 stramien. De herijking van het Voorlopig Ontwerp, inclusief de nodige bezuinigingen, resulteert in een investeringskostenraming van **€ XX miljoen excl. BTW.**

Verhogen inkomsten/dekking

In plaats van bezuinigen door het verlagen van de kwaliteit, is daarom gezocht naar het verhogen van de inkomsten om meer dekking te verkrijgen voor de investering. Momenteel is in de begroting voorzien in de volgende dekking voor de investering:

- | | |
|-----------------------------------|---------------------|
| • Vrije reserve | € XX mln |
| • Vrijval 2x 450k exploitatie | € XX mln |
| • Stelpost exploitatie 450k p/j | € XX mln (gem 30j.) |
| • Energie tgv 0 op meter 185k p/j | € XX mln (gem 30j.) |
| • Totaal dekking circa | € XX mln |

Tegenover de geraamde investeringskosten voor de bouw is er dus nog een gat ter grootte van circa € XX miljoen te dichten.

Gezien de opzet van het ontwerp van het gebouw is extra dekking te vinden vanuit een drietal onderdelen:

Inkomsten parkeren

Onderdeel van het besluit tot aankoop van Arendshof II was en is de toegevoegde waarde van de parkeervoorzieningen voor de binnenstad, zowel nu (winkels) als in de toekomst (wonen). In de geraamde investeringskosten is het bij de tijd brengen van de bestaande parkeervoorziening (voornamelijk op gebied van de brandveiligheid) daarom meegenomen. Daar staat tegenover dat er ook inkomsten uit de parkeergarage worden gegenereerd. Enerzijds voor het parkeren van gebruikers van de binnenstad (winkels en bezoekers woningen), anderzijds vanuit de noodzakelijke parkeervoorzieningen voor de 'Altera' toren. Deze inkomsten zijn uiteraard afhankelijk van het daadwerkelijke gebruik. Parkeren in de binnenstad blijft afhankelijk van de ontwikkelingen qua winkelbezoek, zijn de inkomsten van het parkeren voor de woontoren nog afhankelijk van de daadwerkelijke behoefte van de bewoners voor het afnemen van een abonnement. Daarnaast zal ook het wel of niet parkeren van de medewerkers van de gemeente in de parkeergarage Arendshof II impact hebben op de beschikbaarheid van plaatsen voor de bezoekers van de binnenstad. Ook zal nog bepaald moeten worden of er voor het gebruik van de garage door medewerkers een vergoeding gaat worden gegeven en wat het stimuleren van fietsgebruik aan impact op het gebruik van het parkeren van auto's zal hebben. Ten aanzien van het financiële plaatje van de parkeergarage zijn dus nog tal van besluiten te nemen.

De huidige inschatting is dat er parkeerinkomsten gegenereerd gaan worden ter grootte van:
Kortparkeren ca. € XX per jaar (= gelijk aan inkomsten van afgelopen 2 jaar)
Langparkeren ca. € XX per jaar (abonnementen winkeliers + 'Altera' woontoren Arendsplein)
Naast deze inkomsten zijn er ook jaarlijkse kosten voor de parkeergarage:
Beheerskosten ca. € XX per jaar
Instandhoudingskosten ca. € XX per jaar
Gesaldeerd betekent dit dat de parkeergarage een verwachte positieve balans kent van ca. € XX per jaar. De kapitaalslasten voor de initiële aanschaf van Arendshof II zijn reeds voorzien in de begroting. Op basis van een gemiddelde afschrijvingstermijn van 30 jaar, zou dit een extra dekking qua investeringen zijn groot € XX miljoen.

Flexfactor en inhuizen gemeenteonderdeel Equalit

Voor de werkplekken van het gemeentehuis is in het Programma van Eisen een flexfactor vastgesteld van 70%. Dat betekent dat van de circa 450 medewerkers (in dienst en inhuur), er dus circa 315 werkplekken gerealiseerd gaan worden. Deze 70% was echter gebaseerd op tellingen van voor de Coronacrisis en zou gedurende het ontwerpproces nog tegen het licht aangehouden worden. Op basis van onder medewerkers gehouden enquêtes en diverse feitelijke tellingen in het huidige gemeentehuis, kan inmiddels vastgesteld worden dat er veel minder gebruik gemaakt wordt van de reguliere (arbo-)werkplekken op het gemeentehuis. Er wordt meer en meer elders gewerkt; thuis, op het gemeentehuis op aanlandplekken (tussen overleggen door), of op andere locaties in de stad en de kerkdorpen. Om de flexibiliteit naar de toekomst te behouden is daarom gezocht naar het extra inhuizen in plaats van het drastisch verlagen van de hoeveelheid werkplekken. Inhuizen van de medewerkers van Equalit is daarbij de meest voor de hand liggende optie, omdat hiervoor nu reeds extern wordt gehuurd en ook zij met dezelfde uitdagingen op gebied van effectief gebruik van werkplekken zit. Daarnaast zijn de medewerkers van Equalit ook in dienst van de gemeente. Momenteel huurt Equalit circa 2100m² bruto vloeroppervlakte (BVO) van de Rabobank voor het huisvesten van haar medewerkers. Daarbij betaalt zij een all-in tarief (huur + levering diensten) van circa € XX per jaar. Op de huidige locatie zijn circa 86 werkplekken voorzien voor circa 120 medewerkers (vast + inhuur) wat overeenkomt met een flexfactor van circa 70%. De 86 werkplekken (die ook bijna nooit allemaal bezet zijn) kunnen met gemak opgenomen worden in de hoeveelheid gewenste aantal werkplekken van 315. Sterker nog, er is nog voldoende speling tussen de uitgevoerde tellingen en het opgenomen aantal van 315 zodoende de plattegronden zo functioneel mogelijk in te richten. Er is daarnaast gezien de huidige ervaringen meer behoefte aan belplekken, aanlandplekken en overlegruimten dan opgenomen in het Programma van Eisen. De exacte uitwerking van het aantal en de verschillende type werkplekken zal in de fase van het Definitief Ontwerp verder worden uitgewerkt en integraal meegenomen worden in de vaststelling van het ontwerp ten tijde van de kredietvotering door uw gemeenteraad. Voordeel van het inhuizen van de medewerkers van Equalit is dat de kosten van de huur nu niet bij een derde terechtkomt maar als dekking kan worden ingezet voor de vernieuwbouw van het gemeentehuis. Bij een (ingeschatte) te ontvangen huur van Equalit groot € XX per jaar, ontstaat een extra investeringsruimte van circa € XX miljoen excl. BTW (op basis van een gemiddelde afschrijving van 30 jaar).

Behoud van H&M onder parkeergarage

Sinds de aankoop van Arendshof II is de gemeente bezig met het, in samenspraak met de winkeliers, vinden van alternatieve locaties in de binnenstad. We wensen immers alle winkels voor Oosterhout te behouden. De meest lastige daarbij is altijd H&M geweest. Een alternatieve locatie welke voldoet aan de eisen van H&M (voornamelijk ligging en grootte van de winkel) is momenteel niet te vinden. Het voorliggend ontwerp maakte het in eerste instantie al mogelijk om H&M iets langer te laten zitten dan puur noodzakelijk was voor de bouw van het gemeentehuis. Hieruit is het idee ontstaan om H&M permanent te handhaven op de huidige locatie. Niet alleen is dit de enige manier om H&M voor de

binnenstad van Oosterhout te behouden, maar ook kan de inkomsten van de huur ingezet worden ter dekking van de investeringskosten. Om de parkeerbalans met het behoud van H&M sluitend te houden, moet alleen het aantal parkeerplaatsen verhoogd worden. Besloten is om daarom om een extra *lichtgewicht* parkeerdek op de bestaande parkeergarage te bouwen. Dit vraagt weliswaar een extra investering van circa € XX.

De huur van H&M bedraagt momenteel op jaarbasis circa € XX Afgezet tegen een gemiddelde afschrijvingstermijn van 30 jaar, zou dit een extra dekking qua investeringen zijn groot € XX miljoen. Het huidige contract met H&M kan door de gemeente voor het eerst ontbonden worden vanaf 2027. In 2025 heeft H&M zelf een eerste break-optie (en daaropvolgend elke 5 jaar), wat mede met het vertrek van alle andere winkels uit Arendshof II, een reëel scenario en dus risico is. In dit scenario moet rekening gehouden worden met een vertrek van H&M op enig moment, wat dan financieel opgevuld moet worden door een andere huurder. Andere maatschappelijke of commerciële huurders zijn denkbaar, maar ook is het een optie om alsnog parkeren te voorzien op de begane grond als dat in de toekomst alsnog wenselijk blijkt, bijvoorbeeld in combinatie met een transformatie van Arendshof I.

Totaal Dekking

Aanvullend op de nu in de begroting beschikbare dekking van € XX miljoen, kan dus extra dekking gecreëerd worden ter grootte van circa € XX miljoen. Dat betekent een totaal dekking van circa € XX miljoen. Deze dekking kan dus ingezet worden voor de investeringskosten van de bouw als ook voor de kosten van de noodzakelijke initiële investering in de kosten van ingebruikname. De meest actuele investeringsraming inclusief totale keuze van dekking wordt ten tijde van de kredietaanvraag aan uw raad definitief vastgesteld. Ook de investeringsraming wordt namelijk steeds gedetailleerder en concreter naarmate het ontwerpproces volgt, is er een concreter beeld van de kosten voor de ingebruikname en ook van de aanvullende dekking voor de investeringen is dan een nog concreter beeld. Het exacte moment van kredietaanvraag aan uw raad staat binnenkort op de agenda om te bepalen, in relatie met de aanbestedingsstrategie die we voor de realisatie van het gemeentehuis willen gaan volgen.

Kosten ingebruikname

In de geraamde investeringskosten zitten alle kosten voor het realiseren van het nieuwe gemeentehuis. Naast deze kosten zal het nieuwe gebouw ook ingericht moeten worden en zal de buitenruimte aangepast moeten worden, groter dan de in de investeringskosten opgenomen 1-meter buiten de (oude) gevel. Het bepalen van deze kosten, maar vooral ook het vastleggen van uitgangspunten hiervoor, staat eigenlijk gepland aan het einde van het Definitief Ontwerp als alle ruimten ook daadwerkelijke ontworpen zijn. In het VO is dat nog maar marginaal gedaan. Doelstelling is om bij het DO een totaaloverzicht te hebben van alle kosten op het moment dat er een daadwerkelijke kredietaanvraag richting uw raad gebracht gaat worden. Daarbij is het niet gezegd dat deze kosten ook daadwerkelijk in een krediet gevoteerd moeten worden. Mogelijk zijn ook reguliere budgetten (exploitatie) afdoende om bepaalde wenselijke/noodzakelijke investeringen te doen. Gezien de aanmerkelijk hogere investeringskostenraming voor de bouw en de daaruit volgende discussie over de financiële haalbaarheid van het project, is het wel verstandig om reeds nu al een indicatie van kosten voor ingebruikname te kunnen geven. Daarom is een opzet gemaakt van te verwachten kosten voor ingebruikname van het nieuwe gemeentehuis. Gezien de fase waarin we nu verkeren is het onmogelijk om deze kosten gedetailleerd in beeld te brengen. Wij hebben daarom besloten om een vast kaderstellend budget van € XX op te nemen voor de ingebruikname. Los van het nader te onderzoeken hergebruik dan wel verkoop van bestaande inrichting, is nagenoeg alle huidige inrichting al afgeschreven. De verhuizing naar het nieuwe gemeentehuis is daarom ook een natuurlijk moment om over te gaan tot nieuwe aanschaf hiervan. Uiteraard zal bij de verdere uitwerking ook gekeken worden naar (de toenemende opties van) leaseconstructies van inrichtingselementen, et cetera.

Risico rentestijging

Bij het kapitaliseren van een aantal dekkingsposten te weten de 'Stelpost exploitatie', 'vrijval energie', huur Equalit', 'parkeerinkomsten' en 'Huur H&M', is uitgegaan van een rente van 1,3%. Aangezien de rente de afgelopen periode is gestegen en nog steeds doorstijgt, zal de dekking van deze posten tezamen uiteindelijk lager zijn dan de € XX miljoen hierboven. Ter illustratie: Als we uitgaan van een rente van 2,2% gemiddeld, dan daalt de dekking uit deze posten naar € XX miljoen. Dat is dus € XX miljoen minder aan beschikbare dekking.

Aandachtspunten

Wij beseffen dat dit een zeer uitgebreide en lastige materie is, maar gezien de grootte van de investering en het belang van het nieuwe gemeentehuis voor Oosterhout, menen wij u reeds nu al uitgebreid te willen informeren over de stand van zaken van het project vernieuwbouw gemeentehuis inclusief enkele wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde Programma van Eisen. Graag vernemen wij tijdens de debatbijeenkomst over dit onderwerp op woensdag 10 mei 2023 uw aandachtspunten zodat wij deze mee kunnen wegen in het vervolg ontwerptraject.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Oosterhout

, burgemeester,

5.1,2,e

, secretaris.