Aan de gemeenteraad

Gemeente Oss
Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412
Fax [0412] 64 26 05
E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de datum van deze brief en ons kenmerk vermelden?

Datum	Behandeld door	Portefeuillehouder
1 oktober 2018	Wilger van Aalst/Paul Schoneveld/Sanne Gielis	mr. J.H.T. van Oorsouw

Onderwerp	Bijlagen
Raadsvoorstel aanbieding huisvesting ODBN	(1) Request for Proposal; (2) aanbieding aan de ODBN (vertrouwelijk ter inzage); (3) presentatie technisch overleg d.d. 27 september.

Wat adviseert het college te besluiten?

1. In te stemmen met een investering van € 1 miljoen om het voormalige belastingkantoor geschikt te maken voor tijdelijke huisvesting van de ODBN;
2. De kosten van dit voorstel af te dekken uit de algemene reserve.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) is op zoek naar een nieuwe kantoorlocatie. Vanwege meerdere ontwikkelingen heroverweegt de ODBN haar huisvestingssituatie in haar werkgebied zodat deze beter aansluit bij de strategische doelstellingen voor de komende jaren. De ODBN heeft besloten om haar twee kantoren in Cuijk en ’s-Hertogenbosch samen te voegen op één locatie. De ODBN kijkt primair naar huisvestingsmogelijkheden in de regio ’s-Hertogenbosch en Oss.

De huisvestingsvraag van de ODBN speelt al enkele jaren. Zij is ook al enige tijd op de hoogte van de wens van de gemeente Oss om locaties aan te bieden aan de ODBN. Hierover zijn de ODBN en de gemeente al geruime tijd in contact met elkaar. In de regio Oss heeft de ODBN

afgelopen 3 september 2018 via een Request for Proposal (RfP) aan Hendriks Bouw & Ontwikkeling gevraagd om een eerste huuraanbieding uit te werken voor locatie Rode Loper en aan de gemeente Oss voor de locatie Lievekamplaan 1 (voormalig belastingkantoor). Het liefst nemen zij in april 2019 hun intrek op een nieuwe locatie. In het RfP staat een deadline van 14 september. Na contact met de ODBN is deze deadline verschoven naar 20 september 12.00 uur.

De ingediende aanbieding kan indien gewenst door de ODBN ook worden losgekoppeld. De ODBN kan er dus voor kiezen om het gebruik op de huidige twee locaties (’s-Hertogenbosch en Cuijk) voort te zetten en daarna voor nieuwbouw huisvesting te kiezen op locatie de Rode Loper. Het college is echter wel van mening dat de gecombineerde aanbieding van Lievekamplaan 1 in combinatie met nieuwbouw op locatie de Rode Loper (permanent) voor de ODBN het meest aantrekkelijk is. De organisatie kan op vrij korte termijn op één locatie (voormalig Belastingkantoor) gehuisvest worden wat de integratie en samenwerking sterk verbetert. Door het gebouw voor een huurprijs van € 0 beschikbaar te stellen, houdt de ODBN budget over om de huidige tekorten ingrijpend terug te brengen. Het nieuwe kantoor kan in samenwerking tussen de ODBN en de ontwikkelaar tot stand komen.

Welk resultaat willen we bereiken?
Een goede aanbieding neerleggen bij de ODBN met als doel dat de ODBN voor de nieuwe huisvesting kiest voor een locatie in Oss.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?
1. Oss heeft een strategische ligging in het werkgebied van de ODBN

2. Het naar Oss halen van de ODBN is goed voor de gemeente
Het is goed voor de economie en voor de werkgelegenheid. De ODBN heeft 200 hoogwaardige arbeidsplaatsen waarvan een aanzienlijk deel inhuur. De ODBN wil het aandeel vaste werknemers laten groeien en gaat daarvoor werven. Daarnaast verwacht de organisatie te groeien vanwege uitbreiding van haar taken.

3. Zonder investering is het belastingkantoor op dit moment niet functioneel te gebruiken als kantoor
Het pand van de belastingdienst is erg gedateerd (bouwjaar 1981). Er zijn enkele aanpassingen in het gebouw gedaan om het geschikt te maken voor de noodopvang van de vluchtelingen. Maar om het nu functioneel geschikt te maken als kantoor voor de eventuele tijdelijke huisvesting van de ODBN is het nodig om te investeren in het gebouw. De zaken die

bijvoorbeeld aangepakt moeten worden zijn het verwijderen van wanden, aanpakken van gedeelten vloerbedekking, reinigen van de vloer, het laten keuren van de lift en het geven van een opfrisbeurt van de gevel.

4. Door zich op de locatie van de voormalige belastingdienst te vestigen kan de ODBN de periode overbruggen voor het vestigen in nieuwbouw op de Rode Loper.
Één van de doelen van de ODBN is om de huisvesting op één locatie te hebben, in plaats van nu op twee locaties ('s-Hertogenbosch en Cuijk). Mogelijk wil ze dat doen op de nieuwbouwlocatie aan de Rode Loper. Deze nieuwbouw staat er nog niet, terwijl de ODBN het liefst in april 2019 huisvesting heeft waar ze als één organisatie kantoor kan houden. Om de ODBN de mogelijkheid te bieden om alvast wél naar Oss te komen is de tijdelijke overbrugging in het gebouw van de belastingdienst aan de Lievekamp 1 een geschikte mogelijkheid.

5. De ontwikkeling van nieuwe kantoren aan de Rode Loper past in het beleid van de gemeente.
Dit deel van de Rode Loper valt binnen de Spoorzone, de Stec groep beoordeelt deze locatie als volgt: "Deze locatie is vanuit markttechnisch perspectief de meest aantrekkelijke ontwikkelingslocatie van uw gemeente." (Meer grip op de Osse kantorenmarkt. Stec Groep; 2011). Daarom is er in het geldende bestemmingsplan voor de locatie Rode Loper al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de functie te veranderen naar functie kantoor.

6. Dit is een financieel aantrekkelijke oplossing voor de ODBN
Als de ODBN kiest voor de gecombineerde aanbieding en dus kiest voor een tijdelijke huisvesting in het belastingkantoor heeft de ODBN lagere huisvestingslasten dan nu. Tegelijkertijd heeft de ODBN aangegeven te kampen met financiële problemen en structurele tekorten op haar begroting. Door het belastingkantoor voor een huurprijs van € 0,- (excl. gebruikslasten) aan te bieden kan de ODBN dit financiële tekort deels oplossen.

7. Het is de gemeente iets waard om de ODBN naar Oss te halen
Door het aanbieden van een huursom van € 0 voor de tijdelijke huur in het belastingkantoor verwachten we een goede aanbieding gedaan te hebben. We doen dit echter alleen voor de situatie dat de ODBN zich uiteindelijk gaat vestigen aan de Rode Loper. Daarom geldt ons aanbod voor maximaal 3 jaar.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

De investering voor het tijdelijk functioneel geschikt maken van het belastingkantoor is groot
Het college is van mening dat het de investering waard is om een organisatie zoals de ODBN naar de gemeente Oss toe te halen. Daarnaast zijn we van mening dat we – door geen huur te vragen – de ODBN de mogelijkheid heeft om haar financiële positie te verbeteren.

De investering genoemd in dit raadsvoorstel is een inschatting
De aanbieding aan de ODBN moest onder tijdsdruk opgesteld worden. De geraamde bedragen voor de functionele aanpassing van het belastingkantoor zijn daarom gebaseerd op zo goed mogelijke inschattingen ter plekke door een deskundig bureau, kengetallen en adviezen. Ook is op dit moment niet geheel duidelijk wat de ODBN wenst. Mocht de keus van de ODBN vallen op tijdelijke huisvesting in het belastingkantoor dan gaan we samen met de ODBN goed kijken naar hun wensen, welke kosten daar precies bij horen en welke werkzaamheden we kúnnen uitvoeren in de beperkte tijd.

De insteek is om de ODBN goed tijdelijk te kunnen huisvesten maar gezien de tijdelijkheid willen we wel alleen de noodzakelijke functionele aanpassingen doen aan het gebouw. Pas als bekend is welke exacte aanpassingen nodig zijn, is het mogelijk om de exacte investering die nodig is te berekenen. Daarbij is het uitgangspunt dat de kosten zo laag mogelijk blijven en uiteraard maximaal € 1 miljoen bedragen.

Er is kans op vertraging
Mogelijk ontstaan er situaties buiten de invloedssfeer van de gemeente waardoor er vertraging in het proces oploopt. Denk dan aan het niet tijdig beschikbaar zijn van bouwmateriaal of door juridische procedures bij de nieuwbouw. We sturen op het voorkomen van dergelijke vertragingen maar niet alles is door de gemeente te beïnvloeden.

Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën
We stellen voor om de eenmalige kosten voor onze aanbieding van maximaal € 1 miljoen te dekken uit de algemene reserve.

b. Communicatie
<u>ODBN</u>
De communicatie met de ODBN verloopt via makelaarskantoor Cushman & Wakefield. Het is niet zeker of de werknemers van de ODBN op de hoogte zijn van de uitvraag van de ODBN. Voor zover we als gemeente op de hoogte zijn, neemt het dagelijks bestuur op 10 oktober een

voorgenomen besluit. Als dat goed verloopt worden de medewerkers op 11 oktober bijgepraat en wordt op 25 oktober door het dagelijks bestuur een definitief besluit genomen.

Omgeving Lievekamplaan 1
Het belastingkantoor kent een gevoelige geschiedenis als het gaat om de contacten met de omgeving (COA/vluchtelingen). Er is toegezegd dat de omwonenden bij elke verandering van functie of gebruik op tijd op de hoogte wordt gebracht. Hoewel het hier niet gaat om verandering van functie (het blijft kantoor), zal de gemeente hierover communiceren met de omwonenden van het belastingkantoor mocht de ODBN kiezen voor deze locatie.

Omgeving Rode Loper
Om de eventuele nieuwbouw voor de ODBN mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan. Op dat bestemmingsplan is inspraak geweest, de wijzigingsbevoegdheid mag bekend verondersteld worden bij de omgeving. Mocht het wijzigingsplan in gang gezet worden dan worden de de omwonenden via de gebruikelijke manier op de hoogte gebracht.

c. Uitvoering
Mocht de ODBN positief reageren op de aanbieding, dan gaan we verder in overleg met de ODBN. Voor de locatie Rode Loper zal Hendriks in eerste instantie de verdere afspraken met de ODBN moeten gaan maken. De gemeente faciliteert Hendriks vervolgens bij de verschillende onderdelen (bestemmingsplan en parkeerplaatsen).

Als de ODBN ook gebruik wil maken van de tijdelijke overbrugging in het belastingkantoor dan gaat de gemeente in overleg met de ODBN over haar wensen. Vervolgens pakken we als gemeente de functionele aanpassing van het gebouw op ons. We hebben de ODBN aangeboden dat het gebouw uiterlijk april 2019 gereed is om spullen in te huizen zodat ze per 1 juli het gebouw kunnen gebruiken als kantoor. Deze planning gaan we alleen halen als de ODBN op tijd haar besluit neemt en op tijd kan aangeven welke aanpassingen in het gebouw ze concreet willen.

d. Overlegd met
- Hendriks
- Planning en control
- Vastgoed
- Ruimtelijke ontwikkeling

- Economische zaken

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,
Namens dezen,

Samenvatting

De ODBN is op zoek naar een geschikte kantoorlocatie. De ODBN heeft de gemeente Oss op 3 september 2018 gevraagd terzake een aanbieding te doen. In de gemeente Oss zijn hiervoor in beginsel twee geschikte locaties voorhanden:
- de Rode Loper (locatie oude theater); en
- de Lievekamplaan 1 (voormalig Belastingkantoor).
De gemeente Oss heeft in samenwerking met Hendriks Bouw & Ontwikkeling een aanbieding gedaan voor tijdelijke huisvesting aan de Lievekamplaan 1 en permanente huisvesting aan de Rode Loper. De komst van de ODBN naar Oss is goed voor ’ ongeveer 200 hoogwaardige banen. Het besluit van het college is onder voorbehoud van goedkeuring door de raad.