

Analyse van de huisvestingskeuzes gemeentehuis en gemeentewerf

07-12-20

gemeente Maashorst



INLEIDING

Dit document betreft een analyse van de verschillende huisvestingskeuzes voor het gemeentehuis en de gemeentewerf gemeente Maashorst i.o..

De huisvestingsvisie (kaders en uitgangspunten) en de huidige situatie (mogelijkheden en onmogelijkheden) dienen als basis voor de beoordeling van de keuzevarianten.

Aan de hand van een toetsingskader zijn verschillende keuzevarianten beoordeeld en met elkaar vergeleken.

INHOUD

- Huisvestingskeuzes & toetsingskader
- Multicriteria analyse gemeentehuis
- Multicriteria analyse gemeentewerf

HUISVESTINGSKEUZES & TOETSINGSKADER

HOE GEKOMEN TOT HUISVESTINGSSCENARIO'S?

Bestaande situatie:

2 gemeentehuizen Zeeland en Uden
2 gemeentewerven Schaijk en Uden
Raadhuis Schaijk

Analyse bestaande situatie
kwalitatief en kwantitatief
Mogelijkheden en
onmogelijkheden van gebouwen
en locatie

Huisvestingsvisie (kaders en
uitgangspunten) voor de
toekomst o.b.v. toekomstvisie
organisatiefilosofie,
dienstverleningsconcept, manier
van werken, etc.

**Verschillenanalyse ten opzichte
van de huidige situatie:** wat is de
'impact' van de verschillende
keuzevarianten en van de
overgang naar het toekomstige
werkplekconcept




Gemeentehuis Uden	
Oppervlak (m2 BVO)	10.620
Werkplekken	373
Technische staat	+
Flexibiliteit	+/-
Uitbreidbaarheid	+
Ligging / bereikbaarh.	+
Parkeren	+
Boekwaarde (afgeschr.)	8.276.000

Gemeentewerf Landerd (Schaijk)	
Oppervlak (m2 BVO)	1.494
Werkplekken	4
Technische staat	+/-
Flexibiliteit	-
Uitbreidbaarheid	-
Ligging / bereikbaarh.	-
Parkeren	-
Boekwaarde (afgeschr.)	1.141.000

Gemeentewerf Uden	
Oppervlak (m2 BVO)	2.493
Werkplekken	16
Technische staat	+/-
Flexibiliteit	+
Uitbreidbaarheid	+
Ligging / bereikbaarh.	+
Parkeren	+
Boekwaarde (afgeschr.)	2.003.000

Raadshuis Landerd (Schaijk)	
Oppervlak (m2 BVO)	366
Werkplekken	0
Technische staat	+
Flexibiliteit	-
Uitbreidbaarheid	-
Ligging / bereikbaarh.	+/-
Parkeren	+
Boekwaarde (afgeschr.)	197.000

Gemeentehuis Landerd (Zeeland)	
Oppervlak (m2 BVO)	3.287
Werkplekken	103
Technische staat	+
Flexibiliteit.	+/-
Uitbreidbaarheid	-
Ligging / bereikbaarh.	+
Parkeren	+/-
Boekwaarde (afgeschr.)	2.091.000

-  Bestaand gemeentehuis
-  Bestaand gemeentewerf
-  Bestaand raadhuis

KERNWAARDEN MAASHORST

De kernwaarden van de toekomstige organisatie zijn de basis voor alle keuzes die we maken, dus ook voor de huisvesting.



Eigenaarschap: *We tonen en nemen verantwoordelijkheid*



Samen: *We werken samen voor en mét onze partners*



Omgevingsbewust: *We weten wat er speelt*



Ondernemend & Lef: *We denken in kansen en mogelijkheden*



Open: *We zijn transparant en duidelijk*



DIENSTVERLENING

Het dienstverleningsconcept dient door de huisvesting goed gefaciliteerd te worden. De gemeente is bereikbaar, toegankelijk, laagdrempelig en duidelijk betrouwbaar. Dienstverlening betreft de traditionele, ondersteunende en samenwerkende rol.

Het gemeentehuis is een gastvrije en prettige plek, die voor iedereen toegankelijk is en van waaruit de dienstverlening wordt verzorgt.

De werkplekken zijn gesitueerd in het gemeentehuis en -werf.

We ontmoeten elkaar zoveel als mogelijk in de zes dorpen.

Bij mensen thuis (keukentafel gesprek) of in één van onze dorpshuizen en MFA's.

HUISVESTINGSVISIE: OP HOOFDLIJNEN

Vanuit de organisatiefilosofie en de visie op dienstverlening is het gewenst om te komen tot **één centrale huisvesting** die een omgeving creëert waarin mensen elkaar **ontmoeten**, er goed kan worden **samengewerkt** en er **flexibel** kan worden ingespeeld op de verschillende vragen vanuit de **inwoners, ketenpartners en andere samenwerkingspartners**. Daarnaast dient de huisvesting de medewerkers optimaal te faciliteren en bij te dragen aan **goed werkgeverschap**.

TOETSINGSKADER GEMEENTEHUIS EN –WERF

criterium	Toelichting
Visie op organisatie & werken	<ul style="list-style-type: none">• Centraal als één organisatie, fysiek samen in het gemeentehuis en gemeentewerf (knock-out criterium)• Omgevingsbewust, van buiten naar binnen en van binnen naar buiten• Omgeving die samenwerkt en interactie faciliteert, variatie aan werk- en ontmoetingsplekken• Plaats- en tijdonafhankelijk kunnen werken
Visie op dienstverlening	<ul style="list-style-type: none">• Dichtbij is niet vanzelfsprekend nodig, kwaliteit van dienstverlening is het belangrijkste• Omgevingsbewust (laagdrempelig, bereikbaar en toegankelijk) en open• Ontmoeten in de kernen
Gezondheid	<ul style="list-style-type: none">• Werkomgeving en leefstijl• Veilige werkomgeving• Arbo en werkplek
Culturaspecten	<ul style="list-style-type: none">• Open en transparant• Ontmoeting• Samen en gastvrij
Functionaliteit en flexibiliteit	<ul style="list-style-type: none">• Goed functioneel inpasbaar en flexibel (wendbaar)• Aanpasbaar voor toekomstige veranderingen• Toekomstbestendig

TOETSINGSKADER GEMEENTEHUIS EN –WERF

criterium	Toelichting
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none">• Voldoen aan de wettelijke eisen (minimale eisen)• Voorbeeldfunctie; duurzaam gemeentekantoor als referentiebeeld / imago
Financieel	<ul style="list-style-type: none">• Functioneel, effectief• Vertaling en vergelijking op basis van jaarlasten• Synergievoordelen
Planningskader	<ul style="list-style-type: none">• Direct als één organisatie op 1-1-2022 bij elkaar• Doorlooptijd
Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none">• Parkeervoorzieningen: auto, e-fiets, e scooter• Reistijd openbaar vervoer• Gemeentewerf: bereikbaarheid met zwaar materieel

HUISVESTINGSKEUZES GEMEENTEHUIS



Op basis van de analyse van de drie in gebruik zijnde vastgoedobjecten en gewenste situatie:

- De algehele ruimtebehoefte voor het gemeentehuis Maashorst is groter dan de beschikbare ruimte in het bestaande gemeentehuis in Zeeland. Er zijn ook geen uitbreidingsmogelijkheden op de locatie.
- Het Raadhuis in Schaijk is te klein en kan niet uitgebreid worden.
- Het bestaande gemeentehuis in Uden is voldoende in omvang voor het benodigde ruimteprogramma.
- Het gemeentehuis in Uden voldoet aan verschillende criteria 's zoals locatie, bereikbaarheid, technische mogelijkheden en kan in potentie voldoen aan duurzaamheidseisen in relatie tot de Klimaatwet.
- In diverse kernen, geografisch verdeeld over de gemeente, worden bestaande gemeentelijke locaties (bijvoorbeeld dorpshuizen en ontmoetingspleinen) onderzocht naar de mogelijkheden voor het kunnen ontmoeten van inwoners.

Om deze redenen is alleen het bestaande gemeentehuis van Uden opgenomen als mogelijke uitwerkingsrichting en niet het gemeentehuis in Zeeland en Raadhuis van Schaijk.

HUISVESTINGSKEUZES GEMEENTEWERF



Op basis van de analyse van de twee in gebruik zijnde vastgoedobjecten en gewenste situatie:

- De ruimtebehoefte voor de gemeentewerf Maashorst is groter dan de beschikbare ruimte van de gemeentewerf in Schaijk.
- De technische staat van de boerderij/werf Landerd is niet goed.
- De bestaande gemeentewerf in Uden kan in potentie wel in deze gewenste ruimtebehoefte voorzien.
- Naast de ruimte behoefte voldoet de gemeentewerf in Uden aan verschillende criteria 's zoals locatie, bereikbaarheid (ook met zwaar materieel), gebouw, stalling, terrein en technische mogelijkheden.

Om deze redenen is alleen het bestaande gemeentewerf van Uden opgenomen als mogelijke uitwerkingsrichting en niet de bestaande gemeentewerf in Schaijk.

PRINCIPEBESLUIT GEOGRAFISCHE POSITIE

Geografische positie

Het college heeft op 10 november 2020 een principebesluit genomen over de geografische positie, te kiezen voor de huisvesting van de nieuwe organisatie, bestuur en politiek op de locatie Markt 145 te Uden (gemeentehuis) en op locatie Hockeyweg 3 te Uden (gemeentewerf).

Keuzevarianten

Op basis van de gekozen geografische positie de huisvestingskeuzes gericht uit te werken in twee keuzevarianten te weten een 'optimale situatie' en een 'benodigde situatie'

Analyse van de huisvestingskeuzes

Middels het principebesluit valt de keuzevariant nieuwbouw af. De keuze variant wordt niet uitgewerkt in de volgende fase 4; uitwerking raadsbesluit huisvesting. De nieuwbouw variant wordt enkel in beschrijvende zin opgenomen in deze rapportage om een vergelijk te kunnen laten zien tussen de varianten 'optimale situatie', 'benodigde situatie' en 'nieuwbouw'.

HUISVESTINGSKEUZES

Variant	Toelichting
1.	Benodigde situatie:
2.	Optimale situatie:
3.	Nieuwbouw: (referentiescenario)

Toelichting:

Variant 1: Benodigde situatie:

De locatie Markt 145 te Uden (gemeentehuis) en de locatie Hockeyweg 3 te Uden (gemeentewerf) worden dusdanig aangepast om zoveel mogelijk de Huisvestingsvisie te realiseren en te voldoen aan wettelijke eisen (o.a. duurzaamheid) en het Dienstverleningsconcept. De mate van aanpassingen zijn met name gericht op het realiseren van een gezonde en veilige werkomgeving en het werkplekkenconcept en de daarbij horende activiteit gerelateerd werken en werkhuizen voor teams. Onderdelen van het gemeentehuis en gemeentewerf zullen niet volledig getransformeerd worden, denk hierbij bijvoorbeeld aan opslag en statisch archief.

Variant 2: Optimale situatie:

De locatie Markt 145 te Uden (gemeentehuis) en de locatie Hockeyweg 3 te Uden (gemeentewerf) worden volledig aangepast. Beide vastgoed objecten worden dusdanig aangepast aan de eisen van deze tijd en die van de toekomst. Optimaal afgestemd op de criteria van de Huisvestingsvisie en Dienstverleningsconcept. Het gemeentehuis en de gemeentewerf zijn volledig getransformeerd voor de nieuwe gemeente Maashorst

HUISVESTINGSKEUZES

Variant	Toelichting
1.	Benodigde situatie:
2.	Optimale situatie:
3.	Nieuwbouw: (referentiescenario)

Variant 3: Nieuwbouw:

In het referentiescenario zijn een aantal criteria aangehouden: toekomstbestendig, duurzaam, centraal gelegen en met een goede bereikbaarheid. Hierbij zien we de volgende mogelijkheden:

1. Huidige plek van het gemeentehuis en gemeentewerf van Uden. Goed bereikbaar, voldoende ruimte beschikbaar, infrastructuur al aanwezig, te belopen vanaf busstation
2. Plek nabij ziekenhuis Bernhoven, vlak bij invalswegen en per openbaar vervoer goed te bereiken.
3. Gemeentewerf: plek op industrieterrein Vluchtoord te Uden. Geografisch gezien vrijwel in het midden van de nieuwe gemeente. Vlak bij invalswegen en de buslijn naar Nijmegen.

Een nieuwbouw situatie voldoet in praktijk aan alle gestelde criteria. Om deze reden is de nieuwbouwvariant niet meegenomen in de multicriteria analyse van het gemeentehuis en de gemeentewerf.

MULTICRITERIA ANALYSE GEMEENTEHUIS

WIJZE VAN BEOORDELING CRITERIA

Om een integrale afweging te kunnen maken van de verschillende elementen die een rol spelen bij de keuzevarianten is gebruik gemaakt van een multicriteria analyse. Hierbij wordt beoordeeld of een variant op een bepaald criterium gunstig, suboptimaal of ongunstig scoort. De vergelijking van de varianten, wordt weergegeven door aan te geven hoe de varianten scoren ten opzichte van elkaar, op de afzonderlijke criteria. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de stoplichtmethode.

Groen gunstig
Oranje suboptimaal
Rood ongunstig

Groen het criterium voldoet volledig aan het toetsingskader
Oranje het voldoet aan het criterium, dus ondersteunt de gestelde eis,
er zijn echter 1 of meerdere onderdelen waardoor de variant niet optimaal scoort
Rood de variant voldoet niet aan het criterium

Samenvatting

MULTI CRITERIA ANALYSE GEMEENTEHUIS

	Variant 1 Benodigde situatie	Variant 2 Optimale situatie
Visie op organisatie & werken	Groen	Groen
Visie op dienstverlening	Groen	Groen
Gezondheid	Oranje	Groen
Culturaspecten	Oranje	Groen
Functionaliteit en flexibiliteit / aanpasbaarheid	Groen	Groen
Duurzaamheid	Oranje	Groen
Financieel	Volgt na berekeningen	Volgt na berekeningen
Planningskader	Groen	Oranje
Bereikbaarheid	Groen	Groen

Groen gunstig
Oranje suboptimaal
Rood ongunstig

- Groen** het criterium voldoet volledig aan het toetsingskader
- Oranje** het voldoet aan het criterium, dus ondersteunt de gestelde eis, er zijn echter 1 of meerdere onderdelen waardoor de variant niet optimaal scoort
- Rood** Het scenario voldoet niet aan het criterium

VISIE OP ORGANISATIE & WERKEN

Criteria	Variant 1 Benodigde situatie	Variant 2 Optimale situatie
Centraal als één organisatie, fysiek samen in het gemeentehuis		
Omgeving die samenwerking en interactie faciliteert; een variatie aan werk- en ontmoetingsplekken		
Plaats- en tijdonafhankelijk kunnen werken		
Totaal		

Groen gunstig
Oranje suboptimaal
Rood ongunstig

Toelichting:

Het is gewenst om als organisatie vanaf de start van de nieuwe gemeente één gezamenlijke cultuur te kunnen opbouwen. Ervaringen van andere gemeenten leren dat als één organisatie direct op één plek gehuisvest zijn, hieraan bijdraagt. In beide varianten wordt uitgegaan van één centrale locatie voor het gemeentehuis

VISIE OP ORGANISATIE & WERKEN

- De opgestelde huisvestingsvisie vraagt om een omgeving die samenwerking en interactie faciliteert. Dit uitgangspunt is in het ruimteprogramma verwerkt door uit te gaan van een variatie aan werkplekken en kan in beide scenario's worden gerealiseerd.
- In variant 1 benodigde situatie zal het gebouw in mindere mate worden aangepast t.o.v. variant 2. Hierbij zullen soms concessies moeten worden gedaan vanwege de kosten en de herindeling van de ruimten en daardoor altijd suboptimaal zijn t.o.v. de optimale aanpassing.
- Plaats- en tijdonafhankelijk kunnen werken is een minimale randvoorwaarde om overal goed en efficiënt te kunnen (samen)werken. Plaats- en tijdonafhankelijk werken is met name afhankelijk van de ICT voorzieningen die aan werkplekken en medewerkers worden toegekend en is daarmee onafhankelijk van de varianten. Hierbij is de thuiswerkplek een aandachtspunt, dit is op dit moment door beide gemeenten verschillend ingevuld.

VISIE OP DIENSTVERLENING

Criteria	Variant 1 Benodigde situatie	Variant 2 Optimale situatie
Dichtbij is niet vanzelfsprekend nodig, kwaliteit van dienstverlening is het belangrijkste		
Omgevingsbewust (laagdrempelig, bereikbaar en toegankelijk) en open		
Ontmoeten in de kernen		
Totaal		

Groen gunstig
Oranje suboptimaal
Rood ongunstig

VISIE OP DIENSTVERLENING

Toelichting:

- De coronacrisis laat zien dat dichtbij de inwoner niet vanzelfsprekend nodig is om een hoge kwaliteit van dienstverlening te borgen. Daar staat tegenover dat inwoners door de corona-maatregelen meer behoefte hebben aan daadwerkelijk contact. Mede door digitalisering van de dienstverlening kan de kwaliteit worden verhoogd en plaats onafhankelijk worden verleend. De kwaliteit van de dienstverlening wordt verhoogd doordat vanuit één centrale locatie de deskundigheid geleverd kan worden. Duidelijk voor de inwoners en veilig. In de beide varianten kan dit worden gerealiseerd.
- Een aantal belangrijke pijlers voor een kwalitatieve dienstverlening zijn:
 - Vergaderen/ontmoeten op begane grond, gasten niet door het gebouw meenemen.
 - Informeel ontmoeten op de begane grond in een gemoedelijke en gastvrije sfeer.
 - Transparantie
- Ontmoeten in de kernen heeft met name betrekking op ankerpunten in kernen en is daarmee onafhankelijk van het scenario uitvoerbaar.

GEZONDHEID

Criteria	Variant 1 Benodigde situatie	Variant 2 Optimale situatie
Werkomgeving en gezonde levensstijl	Oranje	Groen
Veilige werkomgeving	Groen	Groen
Arbo en werkplek	Groen	Groen
Totaal	Oranje	Groen

Groen gunstig
Oranje suboptimaal
Rood ongunstig

Toelichting:

De gemeente Maashorst wil een goede werkgever zijn. Gezondheid krijgt een steeds belangrijkere rol. Dit betreft gezondheid, waarbij bewegen en gezond eten een rol speelt, maar heeft ook betrekking op de werkplek. Door Corona is het binnenklimaat en ventilatie hoog op de agenda komen te staan. Het is aangetoond dat kantoorhuisvesting waarin medewerkers zelf kiezen wat voor werkplek past bij de activiteiten van de dag, waar een goed binnenklimaat heerst en waar ruimte is voor sociale interactie een positieve bijdrage leveren aan de gezondheid, welbevinden en productiviteit.

GEZONDHEID

- Variant 1 scoort suboptimaal op de criteria werkomgeving omdat er maar deels verbeteringen aan het klimaatsysteem worden doorgevoerd. In geval van variant 2 wordt het gemeentehuis volledig aangepast en dus ook het binnenklimaat waaronder, akoestiek en ventilatie.
- Ook veiligheid (ARBO werkplekken) en het gevoel van veiligheid is belangrijk. Dit betreft vooral medewerkers die direct contact hebben met de inwoners. Daarnaast dient een scheiding te komen tussen publieksdeel van het gemeentehuis en gemeentewerf en de kantoorzone. Bij voorkeur wordt dit gescheiden zodat er geen derden en gasten in de kantoorzone hoeven te komen. Het creëren van deze veiligheid kan ongeacht het gekozen variant worden geborgd. Een gezonde levensstijl kan door de gemeente Maashorst ook worden gestimuleerd door het beschikbaar stellen van fruit in de pantry's en het werkcafé. In de uitwerking wordt geen volledig uitgeruste keuken gerealiseerd.

CULTUURASPECTEN

Criteria	Variant 1 Benodigde situatie	Variant 2 Optimale situatie
Open en transparant	Groen	Groen
Ontmoeting	Groen	Groen
Samen en gastvrij	Oranje	Groen
Totaal	Oranje	Groen

Groen gunstig
Oranje suboptimaal
Rood ongunstig

Toelichting:

- Een open en transparante werkomgeving, waarin iedereen elkaar makkelijk vindt, ontmoet en samenwerkt, draagt bij aan de organisatie doelstellingen. In variant 1 benodigde situatie zal het gebouw in mindere mate worden aangepast t.o.v. variant 2. Hierbij zullen soms concessies moeten worden gedaan vanwege de kosten en de herindeling van de ruimten en daardoor altijd suboptimaal zijn t.o.v. de optimale aanpassing
- Ontmoeting draagt bij aan een gezamenlijke organisatiecultuur. Bij beide varianten is het de bedoeling om ontmoetingsplekken voor teams te realiseren in de vorm van werkhuisen. Dit kan in beide scenario's goed worden gerealiseerd
- Samen en gastvrij waarin inwoners, samenwerkingspartners en collega's elkaar formeel en informeel treffen op het gewenste ontmoetingsplein en het werkcafé op de begane grond. In variant 1 zal dit kunnen als dit in combinatie plaatsvindt met de realisatie van een nieuwe (in pandige) raadszaal.

FUNCTIONALITEIT EN FLEXIBILITEIT

Criteria	Variant 1 Benodigde situatie	Variant 2 Optimale situatie	Groen Oranje Rood	gunstig suboptimaal ongunstig
Goed functioneel inpasbaar en flexibel (wendbaar)				
Aanpasbaar voor toekomstige veranderingen				
Totaal				

Toelichting:

De huisvesting moet goed functioneren. Het benodigde programma van eisen dient functioneel goed ingepast te worden. Het gemeentelijk vastgoed moet daarnaast in de toekomst (her)bruikbaar blijven.

- Het benodigd ruimteprogramma lijkt goed in te passen in beide varianten. Echter bij het aanpassen van bestaande gebouwen dient altijd rekening gehouden te worden met ontwerpverlies. In variant 1 zal dit meer zijn (20%) dan in variant 2 (10%) omdat bij een gedeeltelijke aanpassing er meer muren en dergelijke zullen blijven staan. Ook specials zoals statisch archief, raadszaal en publieksfuncties, waaraan speciale eisen worden gesteld, zijn bepalend voor de mogelijke inpassing.
- Het vastgoed object is flexibel in te delen en te gebruiken. Dit vergemakkelijkt een toekomstige wijziging in functie of gebruik.
- De constructie van het huidige gemeentehuis van Uden bestaat uit een kolommenstructuur. Dit geeft veel vrijheid qua vloerindeling waardoor in beide varianten de flexibiliteit en aanpasbaarheid goed is.

DUURZAAMHEID

Criteria	Variant 1 Benodigde situatie	Variant 2 Optimale situatie
Voldoen aan de wettelijke eisen (minimale eisen)	Groen	Groen
Voorbeeldfunctie; duurzaam gemeentekantoor als referentiebeeld / imago	Groen	Groen
Toekomstbestendig	Oranje	Groen
Totaal	Oranje	Groen

Groen gunstig
Oranje suboptimaal
Rood ongunstig

Toelichting:

Duurzaamheid en de bewustwording daaromtrent spelen een alsmaar grotere rol in ons dagelijks leven. Ook bij de gemeente Maashorst speelt duurzaamheid, mede vanuit haar voorbeeldfunctie naar de omgeving, een belangrijke rol.

- Het voldoen aan de wettelijke (minimale) eisen is een plicht en is daarmee op beide varianten van toepassing.
- Als uitgangspunt voor duurzaamheid wordt het wettelijk kader gehanteerd, daarnaast wordt vanuit de voorbeeldfunctie zichtbaarheid van duurzaamheid als uitgangspunt mee genomen.

DUURZAAMHEID

- In variant 1 worden enkel de benodigde aanpassingen doorgevoerd omdat hier rekening wordt gehouden met een kortere ingebruikname. Zowel in variant 1 als 2 wordt uitgegaan van een bestaande locatie, wat in het kader hergebruik van materialen gunstig is en recht doet aan een voorbeeldfunctie. Bij nieuwbouw worden nieuwe materialen geproduceerd en verwerkt (zoals staal en beton), er wordt nieuwe grond uitgegeven voor bebouwing en de bestaande bouw wordt achtergelaten. Er wordt dus een nieuwe bouwstroom opgestart en is niet duurzaam. Daarom scoren beide varianten goed op dit onderdeel.
- In 2023 moeten alle kantoren voldoen aan Label C, in 2030 aan Label A. Label A is voor variant 1 van toepassing. Indien gekozen wordt voor variant 2 is de eis, in het kader van het klimaatakkoord een energieneutraal gebouw (ENG).
- Bij de optimale situatie vindt een opwaardering plaats door het voldoen van de toekomstige klimaateisen en duurzaamheidsdoelstellingen (ENG). Daarmee is het ook toekomstbestendig en goed geoutilleerd voor de toekomst.

FINANCIËEL

Criteria	Variant 1 Benodigde situatie	Variant 2 Optimale situatie
Functioneel, effectief		
Vertaling en vergelijking op basis van jaarlasten	Volgt uit berekeningen	Volgt uit berekeningen
Synergievoordelen		
Totaal		

Groen gunstig
Oranje suboptimaal
Rood ongunstig

Toelichting:

- Vanuit het bestuur is aangegeven dat de kosten voor de huisvesting uitlegbaar en verantwoord dienen te blijven. Als uitgangspunt wordt daarom genomen een functioneel en efficiënte huisvestingsoplossing. Voor beide varianten wordt dit als uitgangspunt gehanteerd.
- Vergelijking vindt plaats op basis van de jaarlasten in de begroting. Op deze manier wordt er zowel naar de investeringskosten als exploitatielasten gekeken (total cost of ownership). Op dit moment is dat nog niet bekend, bij de uitwerking in fase 4 wordt dit inzichtelijk gemaakt.
- Op dit moment zijn er drie locaties: gemeentehuizen in Zeeland en Uden en raadhuis in Schaijk. De huisvestingslasten zijn nu gebaseerd op deze drie gebouwen, in de toekomstige situatie wordt terug gegaan naar één locatie, dus in beide varianten worden synergievoordelen behaald.

PLANNINGSKADERS

Criteria	Variant 1 Benodigde situatie	Variant 2 Optimale situatie	Groen Oranje Rood	gunstig suboptimaal ongunstig
Direct als één organisatie op 1-1-2022 bij elkaar	Groen	Groen		
Doorlooptijd	Groen	Oranje		
Totaal	Groen	Oranje		

Toelichting:

- Het is gewenst om als organisatie vanaf de start van de nieuwe gemeente één gezamenlijke cultuur te kunnen opbouwen. Ervaringen van andere gemeenten leren dat als één organisatie direct op één plek gehuisvest zijn, hieraan bijdraagt. Het gezamenlijk college heeft uitgesproken dit erg belangrijk te vinden. In geval van variant 1 en 2 is het haalbaar om op 1-1-2022 gezamenlijk gehuisvest te zijn. Bij variant 2 is de doorlooptijd krap.
- We gaan bij beide varianten uit van gefaseerd verbouwen en inhuizen. De planning kent verschillende risico's waaronder Corona-maatregelen en risico's op het ontwerp- en bouwproces, vergunningen, aanbesteding en tijdige besluitvorming.

BEREIKBAARHEID

Criteria	Variant 1 Benodigde situatie	Variant 2 Optimale situatie
Parkeervoorzieningen: auto, e-fiets, e-scooter		
Reistijd openbaar vervoer		
Totaal		

Groen gunstig
Oranje suboptimaal
Rood ongunstig

Toelichting:

Goede bereikbaarheid is essentieel voor het gemeentehuis. Dit geldt voor zowel de auto, (e)-fiets, (e)scooter als met het openbaar vervoer. De vraag naar parkeerplaatsen voor personeel zal stijgen omdat er meer mensen van verder weg naar het gemeentehuis zullen moeten komen. Huidige bezettingsgraad van Nieuwe Markt te Uden (achterzijde gemeentehuis) ligt op doordeweekse dagen op circa 75%.

- In de directe omgeving zijn veel parkeervoorzieningen voor auto's aanwezig.
- Met het openbaar vervoer is het gemeentehuis goed te bereiken door de centrale ligging ten opzichte van OV-punten.
- Ondersteunende faciliteiten voor elektrisch vervoer (auto, fiets en scooter) van medewerkers en gasten worden in beide varianten uitgewerkt en in de nabijheid van het gemeentehuis gerealiseerd.

MULTICRITERIA ANALYSE GEMEENTEWERF

WIJZE VAN BEOORDELING CRITERIA

Om een integrale afweging te kunnen maken van de verschillende elementen die een rol spelen bij de keuzevarianten is gebruik gemaakt van een multicriteria analyse. Hierbij wordt beoordeeld of een variant op een bepaald criterium gunstig, suboptimaal of ongunstig scoort. De vergelijking van de varianten, wordt weergegeven door aan te geven hoe de varianten scoren ten opzichte van elkaar, op de afzonderlijke criteria. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de stoplichtmethode.

Groen gunstig
Oranje suboptimal
Rood ongunstig

Groen het criterium voldoet volledig aan het toetsingskader
Oranje het voldoet aan het criterium, dus ondersteunt de gestelde eis,
er zijn echter 1 of meerdere onderdelen waardoor de variant niet optimaal scoort
Rood De variant voldoet niet aan het criterium

Samenvatting

MULTI CRITERIA ANALYSE GEMEENTEWERF

	Variant 1 Benodigde situatie	Variant 2 Optimale situatie
Visie op organisatie & werken	Groen	Groen
Visie op dienstverlening	Groen	Groen
Gezondheid	Oranje	Groen
Cultuuraspecten	Oranje	Groen
Functionaliteit en flexibiliteit / aanpasbaarheid	Oranje	Groen
Duurzaamheid	Oranje	Groen
Financieel	Volgt uit berekeningen	Volgt uit berekeningen
Planningskader	Groen	Oranje
Bereikbaarheid	Oranje	Oranje

Groen gunstig
 Oranje suboptimaal
 Rood ongunstig

- Groen** het criterium voldoet volledig aan het toetsingskader
- Oranje** het voldoet aan het criterium, dus ondersteunt de gestelde eis, er zijn echter 1 of meerdere onderdelen waardoor de variant niet optimaal scoort
- Rood** Het scenario voldoet niet aan het criterium

VISIE OP ORGANISATIE & WERKEN

Criteria	Variant 1 Benodigde situatie	Variant 2 Optimale situatie
Centraal als één organisatie, fysiek samen in de gemeentewerf		
Omgeving die samenwerking en interactie faciliteert; een variatie aan werk- en ontmoetingsplekken		
Plaats- en tijdonafhankelijk kunnen werken		
Totaal		

Groen gunstig
Oranje suboptimaal
Rood ongunstig

Toelichting:

- Het is gewenst om als organisatie vanaf de start van de nieuwe gemeente één gezamenlijke cultuur te kunnen opbouwen. Ervaringen van andere gemeenten leren dat als één organisatie direct op één plek gehuisvest zijn, hieraan bijdraagt. In beide varianten wordt uitgegaan van één centrale locatie voor de gemeentewerf.
- Interne samenwerking kan in alle varianten nagenoeg gelijkwaardig gefaciliteerd worden. In variant 2 kan er geïnvesteerd worden in een samenwerking met de IBN en gemeentewerf. Beide zijn naast elkaar gesitueerd. Dit behoort echter, op dit moment, niet tot de opdracht, deze richt zich op de gemeentelijke organisatie en bestaand vastgoed.
- In alle varianten wordt plaats- en tijdonafhankelijk gelijk gefaciliteerd.

VISIE OP DIENSTVERLENING

Criteria	Variant 1 Benodigde situatie	Variant 2 Optimale situatie	Groen Oranje Rood	gunstig suboptimaal ongunstig
Dichtbij is niet vanzelfsprekend nodig, kwaliteit van dienstverlening is het belangrijkste				
Ontmoeten in de kernen				
Totaal				

Toelichting:

- Kwaliteit van de dienstverlening is een uitgangspunt/eis en is in beide varianten te realiseren.
- Ontmoeten in kernen is een uitgangspunt en in alle varianten te realiseren. Goede faciliteiten in kernen voor onze medewerkers is een aandachtspunt. Denk aan sanitaire en lunch voorzieningen. Hiervoor worden plekken, geografisch verdeeld over de gemeente, in bestaande locaties zoals dorpshuizen, sporthallen/kantines en/of ontmoetingspleinen gezocht. De nadere uitwerking volgt op een later moment in overleg met de buitendienst.

GEZONDHEID

Criteria	Variant 1 Benodigde situatie	Variant 2 Optimale situatie	Groen gunstig Oranje suboptimaal Rood ongunstig
Werkomgeving en gezonde levensstijl	Oranje	Groen	
Veilige werkomgeving	Groen	Groen	
Arbo en werkplek	Groen	Groen	
Totaal	Oranje	Groen	

Toelichting:

De gemeente Maashorst wil een goede werkgever zijn. Gezondheid speelt een steeds belangrijkere rol. Dit betreft gezondheid, waarbij bewegen en gezond eten een rol speelt, maar heeft ook betrekking op de werkplek en werkomstandigheden. Door Corona is het binnenklimaat en ventilatie hoog op de agenda komen te staan. Het is aangetoond dat kantoorhuisvesting waarin medewerkers zelf kiezen wat voor werkplek past bij de activiteiten van de dag, waar een goed binnenklimaat heerst en waar ruimte is voor sociale interactie een positieve bijdrage leveren aan de gezondheid, welbevinden en productiviteit.

GEZONDHEID

- Gezonde werkomgeving wordt in alle varianten gerealiseerd. In variant 2 kan de klimaatinstallatie worden vernieuwd. Ook de werkplaats omgeving zal in variant 1 mogelijk minder ideaal zijn door beperkte investeringsruimte. Het huidige kantoorgedeelte zal in beide varianten grondig worden aangepast.
- Ook veiligheid (Arbo-werkplek) en het gevoel van veiligheid is belangrijk. Dit betreft vooral medewerkers die direct contact hebben met de inwoners. Daarnaast dient een scheiding te komen tussen publieksdeel van de gemeentewerf en de kantoorzone. Bij voorkeur wordt dit gescheiden zodat er geen derden en gasten in de kantoorzone hoeven te komen. Het creëren van deze veiligheid kan ongeacht van het gekozen scenario worden geborgd.
- De werkplek/omgeving moet in alle varianten veilig, gezond en Arbo-conform zijn. Ook de verkeersbewegingen (langzaam en snel verkeer) op de gemeentelijke locatie zal in beide varianten worden verbeterd.

CULTUURASPECTEN

Criteria	Variant 1 Benodigde situatie	Variant 2 Optimale situatie
Open en transparant	Oranje	Groen
Ontmoeting	Groen	Groen
Samen en gastvrij	Groen	Groen
Totaal	Oranje	Groen

Groen gunstig
Oranje suboptimaal
Rood ongunstig

Toelichting:

- De openheid en transparantie van de werkomgeving is in variant 2 optimaal. In variant 1 zullen de aanpassingen minder ingrijpend zijn waardoor minder openheid en transparantie wordt gecreëerd.
- Ontmoeting draagt bij aan een gezamenlijke organisatiecultuur. Bij beide varianten is het de bedoeling om ontmoetingsplekken voor teams te realiseren in de vorm van werkhuisen. Dit kan in beide scenario's goed worden gerealiseerd
- Het uitgangspunt is dat er geen ruimte voor aannemers en bezoekers op de werf wordt gerealiseerd, maar enkel ontvangst wordt gefaciliteerd. Dat is in alle varianten gelijkwaardig mogelijk.

FUNCTIONALITEIT EN FLEXIBILITEIT

Criteria	Variante 1 Benodigde situatie	Variante 2 Optimale situatie	Groen	gunstig
Goed functioneel inpasbaar en flexibel (wendbaar)	Groen	Groen	Oranje	suboptimaal
Toekomstbestendig	Oranje	Groen	Rood	ongunstig
Totaal	Oranje	Groen		

Toelichting:

- De huisvesting moet goed functioneren en flexibel zijn. Het benodigde programma van eisen dient functioneel goed ingepast te worden. Het gemeentelijk vastgoed moet daarnaast in de toekomst bruikbaar blijven. De functioneel inpasbaarheid is bij varianten 1 en 2 gelijkwaardig omdat hier uit wordt gegaan van een totale verbouwing. De huidige werf heeft in potentie voldoende m² conform het programma van ruimten.
- In variant 2 wordt het gebouw toekomstbestendig gemaakt en voldoet daarmee aan de huidige én toekomstige eisen. Dat betekent dat het huidige gebouw wordt geüpgraded zodat het voldoet aan de moderne eisen, nagenoeg gelijk aan nieuwbouw. Bij variant 1 worden keuzes gemaakt waarbij de gemeentewerf voldoet aan de huidige eisen, echter wordt niet volledig geoptimaliseerd. Daardoor scoort dit scenario suboptimaal.

DUURZAAMHEID

Criteria	Variant 1 Benodigde situatie	Variant 2 Optimale situatie
Voldoen aan de wettelijke eisen (minimale eisen)	Green	Green
Voorbeeldfunctie; duurzaam gemeentewerf als referentiebeeld / imago	Green	Green
Toekomstbestendig	Orange	Green
Totaal	Orange	Green

Groen gunstig
Oranje suboptimaal
Rood ongunstig

Toelichting:

Duurzaamheid en de bewustwording daaromtrent spelen een alsmaar grotere rol in ons dagelijks leven. Ook bij de gemeente Maashorst speelt duurzaamheid, mede vanuit haar voorbeeldfunctie naar de omgeving, een belangrijke rol.

- Het voldoen aan de wettelijke (minimale) eisen is een plicht en is daarmee op beide varianten van toepassing.
- Als uitgangspunt voor duurzaamheid wordt het wettelijk kader gehanteerd, daarnaast wordt vanuit de voorbeeldfunctie zichtbaarheid van duurzaamheid als uitgangspunt mee genomen.

FINANCIËEL

Criteria	Variant 1 Benodigde situatie	Variant 2 Optimale situatie	Groen gunstig Oranje suboptimaal Rood ongunstig
Functioneel, effectief			
Vertaling en vergelijking op basis van jaarlasten	Volgt uit berekeningen	Volgt uit berekeningen	
Synergievoordelen			
Totaal			

Toelichting:

- Vanuit het bestuur is aangegeven dat de kosten voor de huisvesting uitlegbaar en verantwoord dienen te blijven.
- Als uitgangspunt wordt daarom genomen een functioneel en efficiënte huisvestingsoplossing. Voor beide varianten wordt dit als uitgangspunt gehanteerd.
- Vergelijking vindt plaats op basis van de jaarlasten in de begroting. Op deze manier wordt er zowel naar de investeringskosten als exploitatielasten gekeken (total cost of ownership). Op dit moment is dat nog niet bekend, bij de uitwerking in fase 4 wordt dit inzichtelijk gemaakt.
- Op dit moment zijn er twee locaties: gemeentewerf in Schaijk en gemeentewerf in Uden. De huisvestingslasten zijn nu gebaseerd op deze twee gebouwen. In de toekomstige situatie wordt terug gegaan naar één locatie, dus in beide varianten worden synergievoordelen behaald.

PLANNINGSKADERS

Criteria	Variant 1 Benodigde situatie	Variant 2 Optimale situatie	Groen Oranje Rood	gunstig suboptimaal ongunstig
Direct als één organisatie op 1-1-2022 bij elkaar	Groen	Groen		
Doorlooptijd	Groen	Oranje		
Totaal	Groen	Oranje		

Toelichting:

Het is gewenst om als organisatie vanaf de start van de nieuwe gemeente één gezamenlijke cultuur te kunnen opbouwen. Ervaringen van andere gemeenten leren dat als één organisatie direct op één plek gehuisvest zijn, hieraan bijdraagt. Het gezamenlijk college heeft uitgesproken dit erg belangrijk te vinden.

- In geval van variant 1 en 2 is het haalbaar om op 1-1-2022 om gezamenlijk gehuisvest te zijn. Variant 2 heeft meer aanpassingen nodig, maar ook hiervan is de verwachting dat men per 1-1-22 bij elkaar op 1 locatie kan werken. De totale doorlooptijd van variant 2 is mogelijk langer dan die van variant 1.
- We gaan bij beide varianten uit van gefaseerd verbouwen en inhuisen. De planning kent verschillende risico's waaronder Corona-maatregelen en de risico's op het ontwerp- en bouwproces, vergunningen, aanbesteding en tijdige besluitvorming.

BEREIKBAARHEID

Criteria	Variant 1 Benodigde situatie	Variant 2 Optimale situatie	Groen Oranje Rood	gunstig suboptimaal ongunstig
Parkeervoorzieningen: auto, e-fiets, e-scooter	Groen	Groen		
Reistijd openbaar vervoer	Oranje	Oranje		
Gemeentewerf: bereikbaarheid met zwaar materieel	Groen	Groen		
Totaal	Oranje	Oranje		

Toelichting:

Uitgangspunt is dat vanuit één locatie wordt gewerkt. De rijafstand naar de randen van de gemeente is circa 20 minuten. Voor tussentijds een sanitaire stop of het nuttigen van koffie en lunch, wordt daarom gezocht naar faciliteiten in bestaande gemeentelijke accommodaties zoals dorpshuizen, sporthallen/kantines en/of ontmoetingspleinen.

- Parkeren bij de huidige werf van Uden (variant 1 en 2) gebeurt in het openbare gebied en werkt goed.
- De huidige werf is bereikbaar met OV (bus). De dichtstbijzijnde bushalte is echter 9 minuten lopen vanaf de gemeentewerf. Dit is relatief lang.
- De bereikbaarheid met zwaar materieel is in beide varianten gelijk.
- Ondersteunende faciliteiten voor elektrisch vervoer (auto, fiets en scooter) van medewerkers en gasten worden in beide varianten uitgewerkt en in de nabijheid van het gemeentewerf gerealiseerd.