Eindrapportage

Huisvesting gemeentehuis en gemeentewerf

5 februari 2021

gemeente maashorst i.o.

Inhoud

1. Managementsamenvatting 4
2. Inleiding 9
2.1 Opdracht 9
2.2. Projectorganisatie 10
2.3 Leeswijzer 12
3. Bestaande situatie 13
3.1 Overzicht bestaande situatie 13
3.2 Kenmerken huidig vastgoed 13
3.3 Resultaten enquête 14
4. Huisvestingsvisie 16
4.1 Kernwaarden vanuit de besturingsfilosofie 16
4.2 Dienstverlening 17
4.3 Ondersteunend aan organisatie en dienstverlening 19
4.4 Werkplekconcept 19
4.5 Activiteit Gerelateerd Werken 20
4.6 Werkhuizen voor teams 20
4.7 Vanuit intieme kantoorzones elkaar ontmoeten 20
5. Kaders en uitgangspunten 21
5.1 Gezonde en veilige werkomgeving 21
5.2 Cultuur 21
5.3 Functionaliteit en flexibiliteit 21
5.4 Ambitieniveau duurzaamheid 21
5.5 Financieel 22
5.6 Planning 22
5.7 Bereikbaarheid 22
5.8 Programma gemeentehuis 23
5.9 Ruimtebehoefte en de invloed van Corona 23
5.10 Consequenties voor de huisvesting van de gemeente Maashorst 24
5.11 Ruimtebehoefte gemeenteraad 25
5.12 Publieks- en overige ruimten 26
5.13 Programma gemeentewerf 27
6. Huisvestingskeuzes gemeentehuis 29
6.1 Geografische positie en keuzevarianten 29
6.2 Inpassingsstudie 30
6.3 Raadzaal 32

6.4 Financieel 34
6.5 Multicriteria analyse 39
6.7 Voorkeur huisvestingskeuze gemeentehuis 40
6.8 Voorkeur raadzaal optie 41
7. Huisvestingskeuzes gemeentewerf 42
7.1 Inpassingsstudie 43
7.2 Financieel 45
7.3 Multicriteria analyse 46
7.4 Voorkeur gemeentewerf 47
8. Doorkijk 49

Bijlage 1: Financieel overzicht variant 'benodigd' met raadzaal optie 1 en 3 gemeentehuis en variant 'benodigd' gemeentewerf.

1. Managementsamenvatting

De gemeenten Landerd en de gemeente Uden zijn voornemens te fuseren per 1 januari 2022 tot de nieuwe gemeente Maashorst. De huidige gemeenten treffen momenteel de noodzakelijke voorbereidingen om van start te gaan. Naast de bestuurlijke en organisatorische integratie vormt de huisvesting een belangrijke bouwsteen om als één organisatie te functioneren als gemeente Maashorst. De huisvesting van de nieuwe organisatie, zowel de buitendienst, frontoffice, de backoffice als het bestuur en gemeenteraad, is een belangrijk onderdeel van de herindeling, net als het werkplekconcept en de functionele inrichting ervan.

Bestaande vastgoedobjecten

In de gemeente Landerd zijn de ambtelijke organisatie, het bestuur en griffie centraal gehuisvest in de plaats Zeeland. De buitendienst beschikt over 1 gemeentewerf, gelegen in Schaijk. De raadsvergaderingen vinden plaats in het raadhuis te Schaijk. In de gemeenten Uden zijn de ambtelijke organisatie, het bestuur en griffie centraal gehuisvest in de plaats Uden. De buitendienst beschikt over 1 gemeentewerf, gelegen in Uden. De raadsvergaderingen vinden plaats in het gemeentehuis te Uden.

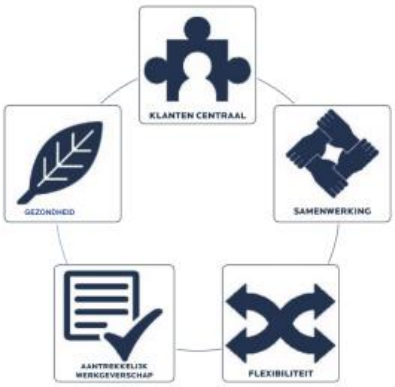
Bouwkundig specialisten hebben de gebouwen bezocht en geïnspecteerd. Hierbij is gekeken naar de technische staat van gebouw en installaties. Daarnaast is er naar aanpassingsmogelijkheden en functionaliteiten gekeken.

Enquête medewerkers

Om een beter beeld te krijgen van de huidige huisvestingssituatie en de mogelijke verbeterpunten voor de toekomstige situatie is een enquête uitgezet onder de medewerkers. Deze enquête zoomt in op de huidige (thuis)werksituatie (voor, tijdens en na de Corona-periode), de mobiliteit van de medewerkers, de wensen voor de toekomstige huisvesting ten aanzien samenwerken en ontmoeten. Uit de enquête zijn waardevolle elementen gehaald, die zijn geïntegreerd in de nieuwe huisvestingsvisie en het werkplekconcept.

Huisvestingsvisie

De huisvesting is meer dan het hergroeperen en verhuizen van de medewerkers, bestuur en gemeenteraad van de twee gemeenten. Huisvesting is een middel om organisatie- en dienstverleningsdoelstellingen te ondersteunen. De praktijk leert dat huisvesting organisatie- en dienstverleningsdoelstellingen kunnen versterken of beperken.



Vanuit de toekomstvisie en organisatiefilosofie is het gewenst om een nieuwe geïntegreerde gezamenlijke cultuur op te bouwen, waarin mensen elkaar spontaan ontmoeten, er nieuwe samenwerkingen ontstaan en als netwerkorganisatie flexibel kan worden ingespeeld op diverse vragen. Een centrale locatie met toepassing van Activiteit Gericht Werken (AGW), in een open en transparante omgeving, ondersteunt dit het beste.

Activiteit gericht werken, werkhuizen voor teams en vanuit intieme kantoorzones elkaar ontmoeten.

Activiteit gericht werken houdt in dat medewerkers geen vaste werkplekken hebben. Er worden verschillende typen flexibele werkplekken gerealiseerd, die passen bij de verschillende werkzaamheden van de medewerkers en de dienstverlening. Hierbij biedt het werkplekconcept veel variatie: een mix van open kantoorruimten met flexplekken, aanlandplekken, informele overlegplekken, telefooncellen, concentratieruimten, ruimten voor vergaderen op afstand, vergaderruimten, ontmoetingsplekken, kopieerzones en ruimte voor opslag. Daarnaast is thuiswerken een vast uitgangspunt en wordt ondersteund door flankerend beleid, een goede (Arbo-conform) thuiswerkplek en plan van aanpak 'anders werken'.

Doordat twee gemeentes samengaan, ontstaat een nieuwe organisatie met medewerkers van de twee gemeenten. Om tot één gezamenlijke cultuur en werkwijze te komen is letterlijk bij elkaar zijn en kennisuitwisseling gewenst. Dat maakt het borgen van een thuisbasis voor de verschillende teams nog belangrijker. De vlekken van waaruit de teams werken zijn intieme kantoorzones, geen kantoortuinen. Formele (vergaderruimten) en informele ontmoetingsplekken zijn, in de kantoorgebieden bij de teams. Tegelijkertijd dient er ruimte te zijn om ook team overstijgend en zelfs domein overstijgend samen te werken. Een centraal ontmoetingsplein/werkcafé in een open en transparante omgeving, die een bepaalde mate van laagdrempeligheid uitstraalt, is daarin het uitgangspunt, waarbij er veel aandacht is voor de akoestiek en intimiteit. Zowel voor het gemeentehuis als voor de gemeentewerf wordt op dezelfde wijze het AGW uitgevoerd.

Kaders en uitgangspunten

1. Gezonde en veilige werkomgeving: De gemeente Maashorst wil een goede werkgever zijn. Naast een goede werkplek, speelt gezondheid een steeds belangrijkere rol. Door Corona is het binnenklimaat en ventilatie hoog op de agenda komen te staan. Maar ook veiligheid (Arbo werkplekken) en het gevoel van veiligheid is een belangrijk uitgangspunt.

2. Cultuur: Het is gewenst om als organisatie vanaf de start van de nieuwe gemeente één gezamenlijke cultuur te kunnen opbouwen. Daarnaast zijn vanuit de werkgroep organisatie & cultuur de volgende waarden meegegeven: open en transparant, ontmoeting en gastvrij.

3. Functionaliteit en flexibiliteit: De huisvesting moet goed functioneren. Het gemeentelijk vastgoed moet daarnaast in de toekomst bruikbaar blijven. Het vastgoed is flexibel in te delen en te gebruiken. Dit vergemakkelijkt een toekomstige wijziging in functie of gebruik.

4. Ambitieniveau duurzaamheid: Duurzaamheid, mede vanuit de voorbeeldfunctie naar de omgeving, speelt een belangrijke rol. Als uitgangspunt voor duurzaamheid wordt het wettelijk kader gehanteerd. Zo moeten in 2023 alle kantoren voldoen aan Label C en in 2030 aan Label A. In 2050 is Energie Neutraal een verplichting, vanuit het klimaatakkoord.

5. Financieel: De kosten voor de huisvesting moeten uitlegbaar en te verantwoorden zijn. Als uitgangspunt wordt daarom genomen een functioneel en efficiënte huisvestingsoplossing. Daarbij wordt vergeleken op basis van de jaarlasten in de begroting. Op deze manier wordt er zowel naar

de investeringskosten, incidentele baten en exploitatielasten in de begroting gekeken. Ook wordt gestreefd naar synergievoordelen.

6. Planning: Het wordt als heel belangrijk ervaren om direct als 1 organisatie gehuisvest te zijn op 1-1-2022. Dit kan in een tussenfase of in een opgeleverde variant zijn.

7. Bereikbaarheid: Goede bereikbaarheid is essentieel voor het gemeentehuis en de gemeentewerf. Dit geld voor zowel de auto, (e)-fiets, (e) scooter als met het openbaar vervoer. Voor de gemeentewerf geld specifiek dat deze goed bereikbaar is met zwaar materieel.

Ruimtebehoefte gemeentehuis en gemeentewerf

Zowel voor de gemeentewerf als voor het gemeentehuis is een programma van ruimten opgesteld. Het programma is een uitvloeisel van de kaders en uitgangspunten, werkplekconcept en huisvestingsvisie. Bij de opstelling is rekening gehouden met Corona en de consequenties hiervan voor de huisvesting. Per functie is gekeken naar de behoefte. Het is de basis voor de inpassing op de locaties en financiële berekeningen.

Geografische positie en keuzevarianten

Voor het gemeentehuis is besloten om de nieuwe organisatie van de gemeente Maashorst te huisvesten op de Markt 145 te Uden. Voor de gemeentewerf is besloten om de Hockeyweg 3 te Uden, in te zetten voor de gemeente Maashorst.

De uitwerking heeft, zowel voor het gemeentehuis, als de gemeentewerf plaatsgevonden in twee varianten:

1. Variant 1: Benodigde situatie:

De locaties 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.

2. Variant 2: Optimale situatie:

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

Inpassingsstudie

Er zijn voor het gemeentehuis en gemeentewerf inpassingsstudies uitgevoerd. Uit deze studies blijkt het benodigde programma kan worden ingepast op de locaties. Op de locatie van de gemeentewerf is het programma functioneel goed inpasbaar, echter is geen uitbreiding meer mogelijk in de toekomst.

Het programma voor het gemeentehuis past goed op de locatie Markt 145, te Uden. Bij het kantoordeel blijft ruimte over om te kunnen groeien en in te spelen op ontwikkelingen. Dat geeft flexibiliteit voor

de toekomst. De huidige ruimte voor de gemeenteraad is krap, waardoor een andere oplossing is gezocht, door gebruik te maken van de overmaat in de huidige publiekshal en inbreiding in de patio.

Voorkeur huisvestingskeuze gemeentehuis

- Beide varianten (benodigde en optimale) sluiten goed aan bij de organisatie en dienstverleningsvisie van de gemeente Maashorst. Ook kan het werkplekconcept en een gezonde, veilige werkomgeving worden gerealiseerd.
- Variant 1, benodigde situatie voldoet op alle aspecten aan de huisvestingsvisie, echter in verhouding tot de optimale situatie waarbij het gemeentehuis volledig wordt aangepast met een hoger ambitieniveau, scoort het logischerwijs minder goed.
- Planning technisch is de benodigde situatie (1) gunstiger. Indien gekozen wordt voor de optimale variant (2) is het niet mogelijk om op 1 januari 2022, als één organisatie gehuisvest te kunnen zijn op de locatie Markt 145.
- De investeringskosten voor de optimale situatie (2) zijn beduidend hoger dan de benodigde situatie (1). Evenals de jaarlasten.

Geadviseerd wordt, op basis van voorgaande argumenten, om voor variant 1 de benodigde situatie te kiezen.

Voorkeur raadzaal optie

- De bestaande raadzaal (optie 1) voldoet niet aan de gestelde kaders en uitgangspunten van de raad.
- Raadzaal optie 3 (inbreiding) voldoet hier volledig aan en is binnen de gestelde termijn, met beperkte ingreep van de bestaande aanbouw en binnen het huidige bestemmingsplan te realiseren.
- De nieuwe raadzaal komt in het bestuurlijk hart van de organisatie te liggen met voldoende plek voor publiek. In de toekomst is het aantal raadsleden in de zaal makkelijk uit te breiden.
- De looplijnen tussen fractiekamers, commissiekamer en raadzaal zijn ideaal. Zichtbaar en transparant richting bezoekers en ambtenaren.
- De zaal wordt onderdeel van het werkcafé en daarmee maximaal multifunctioneel te gebruiken. De overcapaciteit van de huidige publiekshal wordt in gezet voor de raadzaal en het werkcafé. Hierdoor wordt de meeste meerwaarde gecreëerd.
- Tijdens de realisatie van de nieuwe huisvesting kan de oude raadzaal in gebruik blijven tot de nieuwe raadzaal gereed is. Om vervolgens tot werkcafé getransformeerd te worden.

Geadviseerd wordt, op basis van bovenstaande argumenten, om voor raadzaal optie 3 te kiezen. Optie 3 is toekomstbestendig, geeft de meeste meerwaarde aan het werkcafé en het ontmoetingsplein en draagt het meeste bij aan de inpassing van de huisvestingsvisie.

Voorkeur huisvestingskeuze gemeentewerf

Uit de inpassingsstudie blijkt dat het mogelijk is om het benodigde programma in te passen op de locatie Hockeyweg 3 te Uden.

- Beide varianten sluiten goed aan bij de organisatie en dienstverleningsvisie van de gemeente Maashorst. Ook kan het werkplekconcept en een gezonde, veilige werkomgeving worden gerealiseerd.
- Variant 1, benodigde situatie voldoet op alle aspecten aan de huisvestingsvisie, echter in verhouding tot de optimale situatie, scoort het verhoudingsgewijs minder goed.
- Planning technisch is de benodigde situatie (1) gunstiger. Indien gekozen wordt voor de optimale variant (2) is het niet mogelijk om op 1 januari 2022 als één organisatie gehuisvest te zijn
- Financieel gezien is het investeringsbedrag voor de benodigde situatie (1) lager. Door de afschrijving van 40 jaar in plaats van 20 jaar in de optimale variant (2), zijn de jaarlasten van variant de benodigde variant (1) iets hoger maar liggen dicht bij elkaar.
- De bereikbaarheid van de locatie Hockeyweg 3 is suboptimaal en geldt voor beide varianten.

Geadviseerd wordt, variant 1 de benodigde situatie te kiezen. Het niet kunnen samengaan als één organisatie op 1-01-2022 is een doorslaggevend aspect. Ook speelt mee dat de beschikbare ruimte op de kavel geen flexibiliteit biedt om te groeien of mee te gaan met eventuele samenwerkingen of ontwikkelingen in de toekomst. Een investering voor 20 jaar in plaats van 40 jaar, geeft hierin meer (financiële) flexibiliteit.

2. Inleiding

Voor u ligt de eindrapportage van de werkgroep huisvesting. In deze rapportage zijn de resultaten opgenomen van het onderzoek naar passende huisvestingskeuzes voor de gemeente Maashorst.

2.1 Opdracht

De gemeenten Landerd en de gemeente Uden zijn voornemens te fuseren per 1 januari 2022 tot de nieuwe gemeente Maashorst. De huidige gemeenten treffen momenteel de noodzakelijke voorbereidingen om van start te gaan. Naast de bestuurlijke en organisatorische integratie vormt de huisvesting een belangrijke bouwsteen.

Doelstelling, afbakening en aanpak werkgroep huisvesting

In het plan van aanpak voor de ontwerpfase is de opdracht voor de werkgroep huisvesting als volgt beschreven: “De werkgroep huisvesting is verantwoordelijk voor de inventarisatie van de ruimtebehoefte en mogelijkheden voor de huisvesting van de organisatie, bestuur en politiek in de nieuwe gemeente. De werkgroep huisvesting is tevens verantwoordelijk voor advisering over en implementatie van werkplekconcepten.”

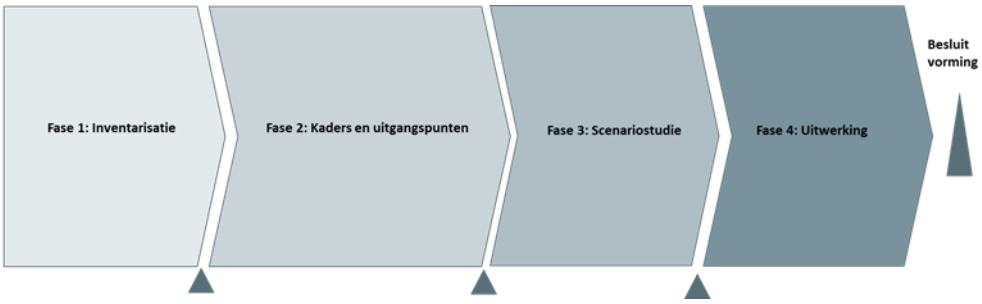
Afbakening

De werkgroep huisvesting heeft tot doel het in kaart brengen van een te realiseren toekomstbestendige en duurzame huisvesting voor de nieuwe gemeente Maashorst waarin inwoners elkaar laagdrempelig kunnen ontmoeten en in contact kunnen komen met de politiek, bestuur en ambtelijke organisatie. De werkgroep is verantwoordelijk voor de inventarisatie van de functionele ruimtebehoefte en geografische positie voor de huisvesting van de nieuwe organisatie, bestuur en politiek voor de gemeente Maashorst.

De huisvesting van de nieuwe organisatie, zowel de frontoffice, de backoffice als het bestuur en gemeenteraad, is een belangrijk onderdeel van de herindeling, net als het werkplekconcept en de functionele inrichting ervan. Beide dienen nauw aan te sluiten bij het type organisatie dat we willen zijn. De huisvesting dient integraliteit en samenwerking onderling te ondersteunen. Hoe dat eruit moet gaan zien is de vraag die centraal staat in de verdere uitwerking.

Aanpak

Om te komen tot nieuwe huisvesting zijn een aantal stappen of fasen doorlopen. Deze processtappen kunnen in het kort samengevat worden doormiddel van het schema zoals hieronder weergegeven:



Per fase zijn de volgende tussenresultaten opgeleverd:

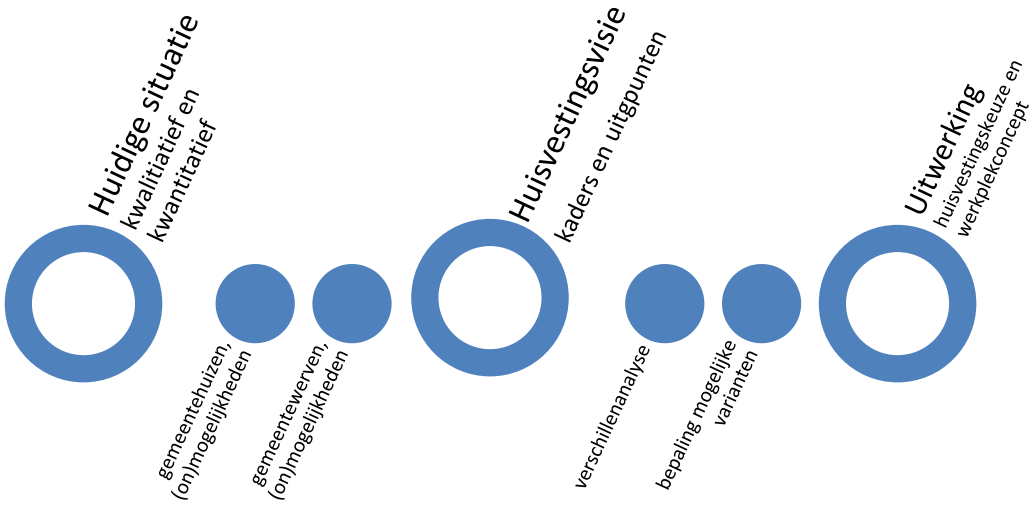
Fase 1: Rapportage inventarisatie

Fase 2: Huisvestingsvisie, kaders en uitgangspunten, inclusief Programma van Ruimten

Fase 3: Analyse van de huisvestingskeuzes gemeentehuis en gemeentewerf

Fase 4: Het voorliggende document (eindrapportage) waarin hoofdpunten van fase 1 tot en met 3 zijn verwerkt en een verdere ruimtelijke en financiële uitwerking heeft plaatsgevonden.

De basis van de aanpak is het formuleren van de huisvestingsvisie van de toekomstige gemeente Maashorst (gewenste situatie) om die vervolgens af te zetten tegen de huidige situatie (mogelijkheden en onmogelijkheden). Met de verschillenanalyse brengen we varianten in beeld en bepalen wat de 'impact' is van de verschillende varianten en van de overgang naar het toekomstige werkplekconcept.



2.2. Projectorganisatie

Vanuit verschillende afdelingen van beide gemeentes hebben afgevaardigden zitting in de werkgroep Huisvesting. Samen met HEVO heeft deze werkgroep in dit onderzoek de fasen doorlopen. Er heeft afstemming plaatsgevonden met andere werkgroepen, waaronder organisatie & cultuur, I&A en dienstverlening. De input vanuit deze werkgroepen is vertaald in dit document.

Proces

Met de raadswerkgroep Raad en Organisatie is op 6 oktober 2020 de opdracht, het proces en de wensen/benodigdheden voor de gemeenteraad besproken. De raadswerkgroep heeft toen aangegeven dat bij alle momenten de voltallige gemeenteraden betrokken moeten worden.

Op 2 november 2020 heeft er met de gemeenteraden van Landerd en Uden een gezamenlijke beeldvormende en opiniërende bijeenkomst over de inventarisatiefase, kaders en uitgangspunten en de scenariostudie plaats gevonden. Tevens is gesproken over de gemeenteraad als gebruiker. Met als resultaat heldere gebruikswensen.

Op 16 november 2020 hebben de gezamenlijke raden een toelichting gekregen over het genomen principebesluit van het gezamenlijk college over de geografische positie en de uit te werken keuzevarianten. Daarnaast heeft een opiniërende bespreking plaatsgevonden over de huisvesting van de gemeenteraad. Met als resultaat aanscherping van de kaders en uitgangspunten en start inpassingsstudie raadzaal.

Na het positieve advies van de Samenwerkende OndernemingsRaden (SOR) heeft het gezamenlijk college Maashorst op 19 januari 2021 definitief besloten om de Huisvestingsvisie Maashorst vast te stellen en het principebesluit te nemen over de geografische positie van Maashorst (bijlage 5, 6 en 7). Door 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), en dit uit te werken in twee keuzevarianten, te weten 'optimale situatie' en 'benodigde situatie'.

In de gezamenlijke radenbijeenkomst Landerd en Uden is op 25 januari 2021 over de inpassingsstudie en de huisvestingskeuzes gesproken ten behoeve van het raadsvoorstel. Thomas Architecten en Hevo hebben een toelichting gegeven over de huisvestingvisie, inpassingsstudie voor de gemeentewerf en het gemeentehuis met raadszaal. Inclusief de huisvestingskeuzes met de financiële uitwerking (bijlage 2 Presentatie gezamenlijke raden bijeenkomst, inpassingsstudie en huisvestingskeuzes 25-01-21 en bijlage 3).

De colleges van Landerd en Uden hebben naar aanleiding van de gezamenlijke radenbijeenkomst (25 januari) op 9 februari 2021 besloten om de variant 'benodigd' met raadszaal optie 3 voor het gemeentehuis en de variant 'benodigd' voor de gemeentewerf voor te leggen aan de gemeenteraden van Landerd en Uden.

Participatie

Om een beeld te krijgen van de huidige huisvestingssituatie en de mogelijke verbeterpunten voor de toekomstige situatie is in een vroeg stadium van het project een enquête uitgezet onder de medewerkers (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat de behoefte van onze medewerkers niet aansluit op de huidige huisvestingssituatie. Ook is het gezamenlijk MT regelmatig geraadpleegd. Het MT staat achter de Huisvestingsvisie en onderstreept het belang van een goede centrale huisvesting. Naast de formele momenten met de ondernemingsraad (SOR) zijn er ook informele presentaties gehouden. Tenslotte heeft de werkgroep huisvesting met enige regelmaat collega's gevraagd om vanuit hun expertise input te leveren, denk hierbij aan duurzaamheid, financiën, gezondheid en Arbo, facilitair, dienstverlening etc..

In de gezamenlijke radenbijeenkomst van 25 januari 2021 hebben de raadsleden van Uden het voorstel gedaan om de 'regiegroep' aan te vullen met raadsleden van Landerd. Voorgesteld wordt om een begeleidingsgroep vanuit de raden van Uden en Landerd in te stellen om gedurende de realisatie het

project te monitoren, de werkgroep van input te voor zien m.b.t. het gebruik van de raadsfaciliteiten en zo raadsleden elkaar tijdig kunnen informeren over de voortgang.

2.3 Leeswijzer

De rapportage is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie beschreven, een samenvatting van het deelresultaat van fase 1 (inventarisatie). Hoofdstuk 4 gaat in op de huisvestingsvisie en het werkconcept. Vervolgens worden de kaders en uitgangspunten benoemd in hoofdstuk 5, evenals het benodigde ruimteprogramma voor het gemeentehuis en gemeentewerf (fase 2). Een nadere uitwerking ruimtelijk, functioneel en financieel voor het gemeentehuis treft u aan in hoofdstuk 6 voor het gemeentehuis en hoofdstuk 7 voor de gemeentewerf. Evenals een vergelijking van de varianten via een multicriteria analyse (fase 3) en een advies voor de huisvestingskeuze.
Tot slot wordt in hoofdstuk 8 een doorkijk gegeven naar het vervolg.

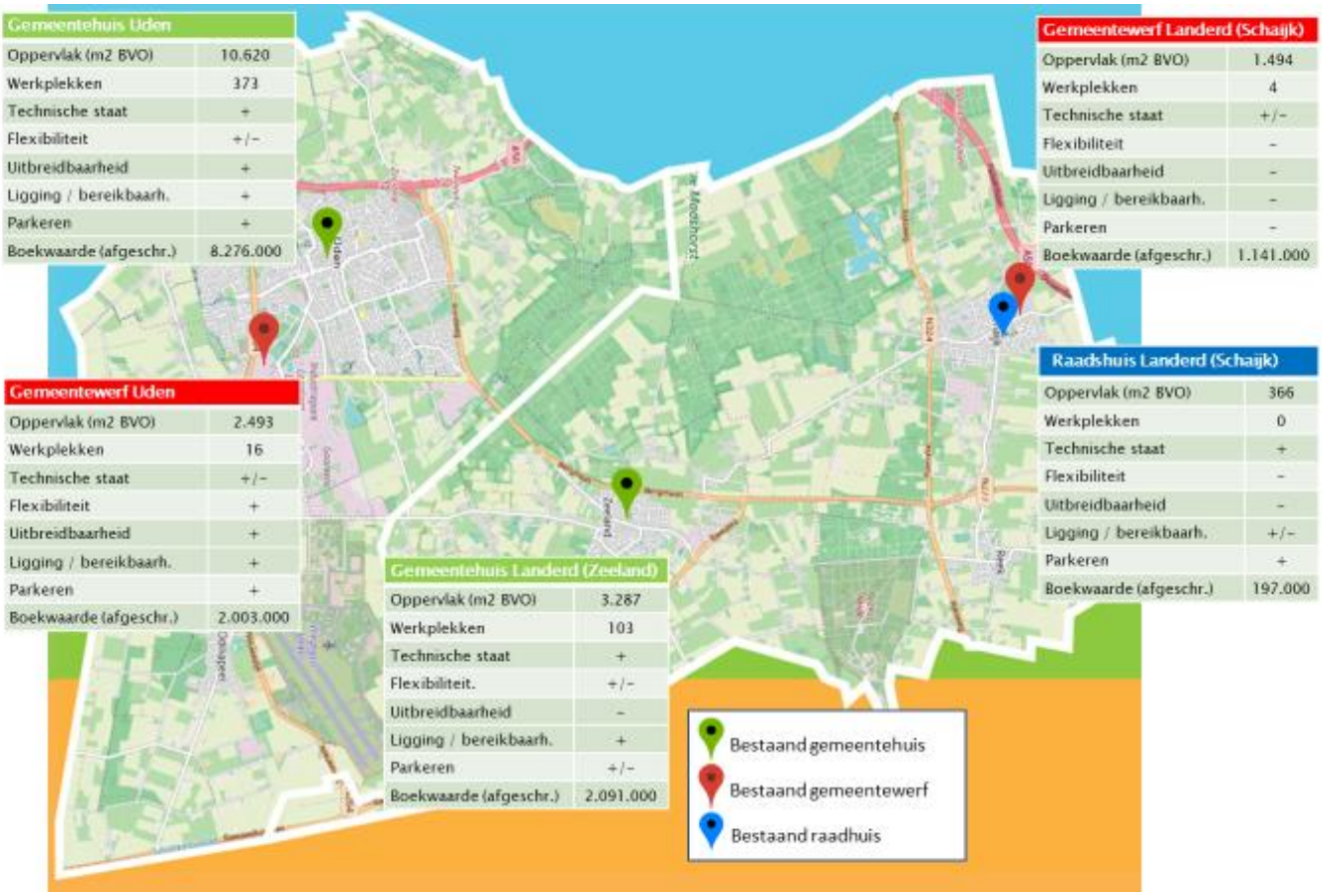
3. Bestaande situatie

In de gemeente Landerd zijn de ambtelijke organisatie, het bestuur en griffie centraal gehuisvest in de plaats Zeeland. De buitendienst beschikt over 1 gemeentewerf, gelegen in Schaijk. De raadsvergaderingen vinden plaats in het raadhuis te Schaijk.

In de gemeenten Uden zijn de ambtelijke organisatie, het bestuur en griffie centraal gehuisvest in de plaats Uden. De buitendienst beschikt over 1 gemeentewerf, gelegen in Uden. De raadsvergaderingen vinden plaats in het gemeentehuis te Uden.

3.1 Overzicht bestaande situatie

In onderstaande figuur zijn een aantal feiten opgenomen van de huidige vijf vastgoedobjecten.



3.2 Kenmerken huidig vastgoed

In deze paragraaf worden de belangrijkste kenmerken van het huidig vastgoed van de gemeenten Landerd en Uden (toekomstige gemeente Maashorst) beschreven:

- Financiële gebouwgegevens (o.a. boekwaarden, kapitaallasten, exploitatiekosten):
    - Alle bouwwerken zijn in eigendom van de gemeenten Uden en Landerd;
    - Het gemeentehuis en de gemeentewerf in Uden hebben nog een resterende afschrijvingsduur van respectievelijk 40 jaar en 27 jaar;
    - Alle bouwwerken worden schoongemaakt door de IBN;

- Meerjaren investerings- en onderhoudsplanning:
    - Alle bouwwerken worden onderhouden op basis van een meerjaren onderhoudsplan;
    - Uitgegaan wordt van een sober en doelmatig onderhoud (niveau NEN 2767);
    - In de onderhoudsplannen van Uden zijn ook duurzaamheidsmaatregelen opgenomen;
    - Beide gemeenten werken met voorzieningen voor dekking van de kosten voor groot onderhoud;
    - Nieuwe investeringen vinden plaats volgens de methodiek van afschrijving;
- Tractielijst en overzicht faciliteiten en werkzaamheden buitendienst Landerd en Uden:
    - Beide organisaties beschikken over een areaal aan vervoersmiddelen en werktuigen;
    - Iedere gemeente heeft op dit moment opslaglocaties in gebruik;
    - Beide werven beschikken over de faciliteiten voor eigen afvalscheiding;
    - Beide werven hebben faciliteiten voor gladheidsbestrijding;

Bouwkundig specialisten hebben de gebouwen bezocht en geïnspecteerd. Hierbij is gekeken naar de technische staat van gebouw en installaties. Daarnaast is er naar aanpassingsmogelijkheden en functionaliteiten gekeken. Het volgende inzicht is hierbij verkregen:

- Alle bouwwerken wekken warmte op via gasgestookte ketels en warmte afgifte via radiatoren;
- Gemeentehuis Uden, Landerd en de gemeentewerf Uden hebben PV-panelen;
- De gemeentehuizen hebben mechanische ventilatie en de twee werven hebben beperkte ventilatie;
- Alle bouwwerken hebben een gesloten structuur/gangenstructuur met kantoorvlekken;
- De technische staat is redelijk tot goed, behalve de boerderij van de gemeentewerf Landerd.

Gemeentehuis Uden

Gemeentehuis Landerd

Gemeentewerf Uden

Gemeentewerf Landerd

Raadhuis Landerd

3.3 Resultaten enquête

Om een beter beeld te krijgen van de huidige huisvestingssituatie en de mogelijke verbeterpunten voor de toekomstige situatie is een enquête uitgezet onder de medewerkers. Deze enquête zoomt in op de huidige (thuis)werksituatie (voor, tijdens en na de Corona-periode), de mobiliteit van de medewerkers de wensen voor de toekomstige huisvesting ten aanzien samenwerken en ontmoeten. Er is een hoge respons van 65%: 291 collega's vulden de enquête in. Uit de enquête zijn waardevolle elementen gehaald, die bruikbaar zijn voor het nieuwe huisvestings- en werkplekconcept. Het volgende inzicht is hierbij verkregen:

- 49% van de collega's werkte voor corona nooit thuis en slechts 9% werkte één dag thuis en 2% werkte voor corona regelmatig (twee dagen of meer) thuis. Uit de enquête blijkt echter dat deze wensen door corona veranderd zijn. Slechts 11% geeft aan nooit thuis te willen werken na corona en 38% wil graag één dag per week thuiswerken en 29% enkele dagen per week.
- Er is een grote groep collega's die slechts één keer per week 41% of twee keer per week 30% van een 'kantine' gebruik wil maken. Hiermee lijkt de behoefte voor een grote personeelskantine niet heel groot. Wel wil bijna 40% haar collega's ontmoeten in een sfeervol werkcafé.
- De meeste medewerkers die de enquête hebben ingevuld komen met de auto naar het werk. 41% van de medewerkers heeft aangegeven meer gebruik te maken van duurzaam vervoer naar

het werk wanneer de gemeente dit ondersteunt met de juiste voorzieningen zoals elektrische oplaadpunten.

Voorbeeld: één van de vragen

Wat zou je uit de huidige situatie(zowel vóór als tijdens de corona-periode) willen vasthouden na de coronaperiode?

Collega's willen uit de huidige situatie (zowel vóór als tijdens de coronaperiode) vasthouden aan:

- Combinatie van thuis werken en op kantoor werken
- Tijd- en plaats onafhankelijk werken
- Flexibel werken
- Vrijheid om je eigen tijd in te delen
- Fysiek samenwerken met collega's
- Inzet van digitale middelen
- Digitaal overleg; meer to the point komen; efficiënter vergaderen
- Een fijne werkplek op het gemeentehuis

Alle resultaten van de medewerkers enquête zijn vastgelegd in de rapportage Huisvesting & werkplekken in Maashorst: wat vind jij belangrijk?

4. Huisvestingsvisie

Naast de bestuurlijke en organisatorische integratie vormt de huisvesting een belangrijke bouwsteen om als één organisatie te functioneren als Gemeente Maashorst.. De huisvestingsvisie vormt de basis van de uitwerking naar nieuwe huisvesting. In de rapportage; “Huisvestingsvisie, kaders en uitgangspunten”, zijn de kernwaarden van de nieuwe gemeente Maashorst, de organisatiefilosofie, de visie op de dienstverlening, de wensen en eisen en het kantoorconcept omgezet naar kaders en uitgangspunten, geïntegreerd in een visie op de huisvesting. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huisvestingsvisie aansluitend de op kernwaarden vanuit de besturingsfilosofie, de visie op de dienstverlening en de wensen en eisen aan het werkplekconcept. Hoofdstuk 5 behandelt de kaders en uitgangspunten.

De huisvestingsvisie is een schriftelijke vertaling van bijeenkomsten met de werkgroep huisvesting, onder medewerkers afgenomen enquêtes en sessies met het gezamenlijk MT, de raadswerkgroep organisatie & huisvesting, het gezamenlijke college en de gezamenlijke gemeenteraden.

4.1 Kernwaarden vanuit de besturingsfilosofie

Eigenaarschap: *We tonen en nemen verantwoordelijkheid*

Eigenaarschap: We tonen en nemen verantwoordelijkheid

In de gemeente Maashorst voelen we ons eigenaar voor de onderwerpen waarvoor we als gemeente aan zet zijn. We tonen en nemen onze verantwoordelijkheid, ieder vanuit eigen rol, taak en professionaliteit. We staan voor ons vak, leveren kwaliteit en zijn aanspreekbaar op resultaten. Daarbij hebben we niet alleen oog voor onze eigen takenpakket: samen zijn wij de gemeente Maashorst en we kijken niet weg. We handelen proactief en dienstverlenend.

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

Samen: We werken samen voor en mét onze partners

We pakken de dingen samen met onze omgeving, onze partners en onze inwoners op. We nemen de lead waar dat nodig is, geven ruimte aan initiatieven van onze inwoners, organisaties, ondernemers en andere partners. We hebben vertrouwen in het oordeel van onze inwoners en durven los te laten. We spreken duidelijk af wie wat oppakt, wat ieders rol is en houden het gezamenlijk doel steeds voor ogen. Ook binnen het gemeentebestuur, met onze collega’s en in regio werken we samen: met en voor elkaar.

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

Ondernemend & Lef: We denken in kansen en mogelijkheden

In de gemeente Maashorst durven we anders te zijn dan anderen en kiezen op onderwerpen bewust om voorop te lopen. We denken in kansen en mogelijkheden en durven onze nek uit te steken. Er is ruimte om te experimenteren. Lef hebben betekent aan de andere kant ook keuzes maken en ‘nee’ durven te zeggen. We zien dat niet iedere situatie hetzelfde vraagt. Het volgen van protocollen is geen doel op zich: wanneer een situatie om een uitzondering vraagt, durven we op basis van deskundige afwegingen af te wijken en maatwerk te leveren. Niet “*ja, maar*”, maar “*ja, en…*”.

Omgevingsbewust: *We weten wat er speelt*

Omgevingsbewust: We weten wat er speelt

We weten wat er leeft onder onze inwoners en luisteren naar de behoeften en de vragen die er zijn. We willen dat iedereen zich fijn voelt, zich onderdeel voelt van onze samenleving. We zijn zichtbaar als gemeente, mensen weten ons te vinden, we staan in contact met elkaar. Ook gebruiken we de mogelijkheden die data ons biedt. We zetten de kennis, input van de omgeving en data in om de juiste keuzes te maken in waar we samen mee aan de slag gaan. De wet- en regelgeving verliezen we hierbij niet uit het oog.

Open: *We zijn transparant en duidelijk*

Open: We zijn transparant en duidelijk

De gemeenste Maashorst is betrouwbaar, oprecht en duidelijk. We komen afspraken en verwachtingen na, richting inwoners, organisaties, ondernemers, collega’s en bestuur. En we gaan respectvol met elkaar om. We leggen uit wat we doen, waarom we dat doen en communiceren daar duidelijk over. We geven inzicht in de keuzes die we maken. We staan daarbij open voor feedback, durven hier proactief naar te vragen en hier vervolgens ook naar te handelen. Als we iets niet goed hebben gedaan zijn we hier op aanspreekbaar en gaan we het gesprek met elkaar aan.

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd vanuit de organisatiefilosofie voor de huisvestingsopgave:

- Is **passend bij de opgaven** waar Maashorst voor staat;
- Maakt het mogelijk om **flexibel** en **wendbaar** te zijn;
- Faciliteert de realisatie van onze kernwaarden, **integrale samenwerking** en **korte lijnen** tussen collega's;
- Is **duidelijk** en **goed te begrijpen**: de structuur faciliteert;
- Is ondersteunend in het zijn van een **aantrekkelijke werkgever**;
- Draagt bij aan **(doorgroei)mogelijkheden** voor collega's en hun **professionele ontwikkeling**;
- Maakt het mogelijk om makkelijk te **schakelen tussen de lijnorganisatie, programma's en projecten**.

Dit heeft geresulteerd in de volgende opbouw van de organisatie:

1. Teams: de basis van de organisatie aangestuurd door een teammanager;
2. Domeinen: sociaal, ruimte en dienstverlening;
3. Programmatisch werken: integraal aan programma's en projecten werken.

De opbouw van de organisatie moet zichtbaar zijn in de huisvesting van het gemeentehuis en gemeentewerf.

4.2 Dienstverlening

Onder dienstverlening wordt de omgang met inwoners, bedrijven of (maatschappelijke) instellingen, stakeholders, ketenpartners en de gemeente verstaan. De dienstverlening wordt verzorgd door de gehele organisatie. In het uitvoeren van de dienstverlening staat de gemeente 'naast' de inwoner. De gemeente is bereikbaar, toegankelijk, laagdrempelig en duidelijk betrouwbaar. De organisatie werkt nadrukkelijk samen: integraal en zoekend naar onderlinge verbindingen op inhoud en ondersteuning.

De dienstverlening betreft alle 'rollen' van de gemeente:

- de traditionele rol (toezicht, handhaving, transactionele dienstverlening);
- de ondersteunende rol (sociaal domein en het terrein van sport, welzijn, cultuur et cetera, persoonlijk contact en meedenken);
- de samenwerkingsrol (ondersteuning maatschappelijk initiatief, partnerschap en co-creatie).

De visie op de dienstverlening van de gemeente Maashors samengevat in 7 punten:

Een ontmoetingsplein in het gemeentehuis en ankerpunten in de wijk

Door beide colleges is ingestemd met het dienstverleningsconcept. Hoe we onze inwoners tot dienst willen zijn, heeft natuurlijk ook te maken met keuzes die gemaakt worden voor huisvesting. Waar het bijvoorbeeld raakvlakken heeft, is het uitgangspunt dat de dienstverlening van Burgerzaken vanuit één centrale locatie plaatsvindt. Met ruimte voor maatwerk waar dat nodig is. De gemeente is een gastvrije en prettige plek, die voor iedereen toegankelijk is. Het centrale ontmoetingsplein met publieksfuncties op de begane grond in het gemeentehuis is een plein waar niet alleen medewerkers maar ook inwoners en samenwerkingspartners elkaar formeel en informeel kunnen treffen en worden geholpen met hun vragen.

Nog zo'n uitgangspunt is dat medewerkers van de gemeente Maashorst inwoners, ondernemers en organisaties in de zes kernen ontmoeten. Voor een gesprek aan de keukentafel, in een buurthuis of MFA. Weten we dan al precies wat dit betekent en hoe het eruit gaat zien? Nee. We gaan aan de slag om dit nog verder uit te werken. Het zijn wel vertrekpunten, een visie van waaruit we willen gaan werken in de nieuwe gemeente. En natuurlijk houden we ook rekening met digitale ontwikkelingen.

Ankerpunten

Niet alleen het gemeentehuis is een plek voor ontmoeting. De gemeente benoemt binnen de dienstverleningsvisie de ontmoeting in de zes kernen als belangrijk speerpunt. Immers samen maken we Maashorst. In diverse kernen, geografisch verdeeld over de gemeente, worden de bestaande gemeentelijke locaties (bijvoorbeeld dorpshuizen en ontmoetingspleinen) ankerpunten gebruikt om elkaar te kunnen ontmoeten. Er worden geen steunpunten ingericht er wordt gebruik gemaakt van bestaande faciliteiten om inwoners te ontmoeten.

Naast het ontmoeten van inwoners in de kernen is er voor de buitendienst behoefte aan ruimtes in de kernen om te kunnen pauzeren of voor een sanitaire stop. Het is niet reëel om bij iedere pauze terug te keren naar de werf in Uden. Ook deze omslag van werkwijze dient gefaciliteerd te worden. Op hoofdlijnen is er voor de buitendienst behoefte aan 1 locatie per kern waar men de beschikking heeft over toilet(ten) en een wasbak om handen te kunnen wassen. Verder dient er zitgelegenheid te zijn voor 6 tot 8 personen en dient er een koffieapparaat aanwezig te zijn.

Inmiddels is er een eerste inventarisatie uitgevoerd naar de mogelijke locaties in de kernen. De locaties die op dit moment het meest geschikt zijn als ankerpunt betreffen:

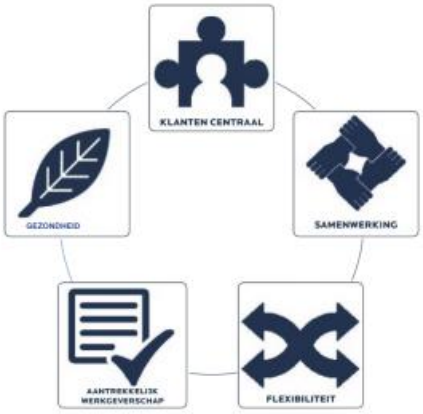
- Dorpshuis De Phoenix te Schaijk
- Dorpshuis Het Wapen van Reek te Reek
- Dorpshuis Zeeland te Zeeland (oplevering september 2022)
- Sporthal De Eeght te Schaijk
- Peelhonk te Odiliapeel
- Terra Victa te Odiliapeel
- De Schakel te Volkel
- Muzerijk te Uden
- De Nieuwe Pit te Uden
- De Balans te Uden
- Mellepark te Uden (opening voorjaar 2021)

In de realisatie fase worden de locaties en mogelijkheden nader uitgewerkt.

4.3 Ondersteunend aan organisatie en dienstverlening

Huisvesting is een middel om organisatie- en dienstverleningsdoelstellingen te ondersteunen. De praktijk leert dat huisvesting doelstellingen kunnen versterken of beperken. Voor de huisvesting zijn deze daarom als belangrijke uitgangspunten geformuleerd.

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**.



4.4 Werkplekconcept

Om vorm en inhoud te kunnen geven aan de toekomstige organisatie en dienstverlening is het wenselijk om het werkplekconcept van de gemeente Maashorst te omschrijven. Er is een enquête gehouden onder medewerkers en meerdere keren afstemming geweest met het gezamenlijk MT. De output hiervan, uitgangspunten van de organisatie- en dienstverlening en andere kaders en uitgangspunten, gecombineerd met trends en ontwikkelingen heeft geleid tot de totstandkoming van het werkplekconcept.
In deze paragraaf wordt het werkplekconcept beschreven, tijdens het samenstellen van het gedetailleerde programma van eisen, later in het proces, zal hier meer gedetailleerd en per domein/ teams gedifferentieerd op ingegaan worden.

Vanuit de toekomstvisie en organisatiefilosofie is het gewenst om een nieuwe geïntegreerde gezamenlijke cultuur op te bouwen, waarin mensen elkaar spontaan ontmoeten, er nieuwe samenwerkingen ontstaan en als netwerkorganisatie flexibel kan worden ingespeeld op diverse vragen. Een centrale locatie met toepassing van Activiteit Gericht Werken (AGW), in een open en transparante omgeving, ondersteunt dit het beste.

4.5 Activiteit Gerelateerd Werken

Vragen vanuit de inwoners moeten kunnen worden beantwoord. Een open en transparante omgeving met activiteit gerelateerd werken, faciliteert de wendbare organisatie. Dat houdt in dat medewerkers geen vaste werkplekken hebben. Er worden verschillende typen flexibele werkplekken gerealiseerd, die passen bij de verschillende werkzaamheden van de medewerkers en de dienstverlening. Het is belangrijk dat het werkplekconcept veel variatie biedt: een mix van open kantoorruimten met flexplekken, aanlandplekken, informele overlegplekken, telefooncellen, concentratieruimten, ruimten voor vergaderen op afstand, vergaderruimten, ontmoetingsplekken, kopieerzones en ruimte voor opslag. Daarnaast is thuiswerken een vast uitgangspunt en wordt ondersteund door flankerend beleid, een goede (Arbo-conform) thuiswerkplek en plan van aanpak 'anders werken'.

4.6 Werkhuizen voor teams

Er ontstaan gebieden ('werkhuizen') waarin samenwerking en ontmoeting wordt gefaciliteerd en gestimuleerd. Om de samenhang binnen en tussen teams (die eventueel veel samenwerken) te waarborgen gaan we uit van gebieden per team en worden teams die veel dagelijks contact hebben in elkaars nabijheid gesitueerd. De teams vormen de basis van de organisatie. Deze teams hebben een plek nodig die veilig en vertrouwd aanvoelt, ofwel een echte uitvalsbasis om te voorkomen dat medewerkers het gevoel krijgen dat ze door de organisatie gaan zweven. Doordat twee gemeentes samengaan, wordt een nieuwe organisatie met medewerkers van de twee gemeenten.
Om tot één gezamenlijke cultuur en werkwijze te komen is letterlijk bij elkaar zijn en kennisuitwisseling gewenst. Dat maakt het borgen van een thuisbasis voor de verschillende teams nog belangrijker. De vlekken van waaruit de teams werken zijn intieme kantoorzones, geen kantoortuinen. Een mix van werkplekken is te vinden in de vlek van het team. Er is specifieke aandacht voor een veilige Arbo-proof werkomgeving. Naast de Arbo werkplekken zijn er extra voorzieningen om te werken zoals de aanlandplekken, informele overlegplekken en belcellen. De gemeentewerf is ook een team, waarbij voor het kantoordeel op dezelfde wijze het concept wordt gevolgd.

4.7 Vanuit intieme kantoorzones elkaar ontmoeten

Tegelijkertijd dient er ruimte te zijn om ook team overstijgend en zelfs domein overstijgend samen te werken. Een open en transparante omgeving, die een bepaalde mate van laagdrempeligheid uitstraalt, is daarin het uitgangspunt, waarbij er veel aandacht is voor de akoestiek en intimiteit. Transparantie bevordert de communicatie en onderlinge samenwerking, wat belangrijk is als men niet per definitie op een vaste werkplek zit. Voor medewerkers die een spilfunctie hebben in de communicatie en samenwerking biedt het werkplekconcept daarentegen wel de mogelijkheid om een vaste werkplek dan wel 'vlek' in te richten. Er zullen formele (vergaderruimten) en informele ontmoetingsplekken (ontmoetingspleinen) zijn, in de kantoorgebieden. Ook het centrale ontmoetingsplein op de begane grond en het werkcafé biedt ruimte voor (in)formeel overleg.

Kort samen gevat moet het werkplekkenconcept, de andere manier van werken de **ontmoeting, samenwerking kennisdeling en innovatie** en daarmee de **wendbare** gemeente Maashorst faciliteren. Daarnaast draagt, de nieuwe manier van werken bij aan **het uitdagen van medewerkers tot blijvende ontwikkeling** en het verbeteren van individuele en daarmee ook organisatieprestaties, waarbij **de dienstverlening aan de inwoners altijd centraal staat.**

5. Kaders en uitgangspunten

Naast de beleids- en visiedocumenten van de gemeente Maashorst zijn diverse andere kaders en uitgangspunten benoemd die van belang zijn voor de huisvesting.

5.1 Gezonde en veilige werkomgeving

De gemeente Maashorst wil een goede werkgever zijn. Naast een goede werkplek, speelt gezondheid 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. Maar ook veiligheid (Arbo werkplekken) en het gevoel van veiligheid is belangrijk. Dit betreft vooral medewerkers die direct contact hebben met de inwoner. Daarnaast dient een scheiding te komen tussen publieksdeel van het gemeentehuis en gemeentewerf en de kantoorzones. Bij voorkeur wordt dit gescheiden zodat er geen externen in de kantoorzone hoeven te komen.

5.2 Cultuur

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. Daarnaast zijn vanuit de werkgroep organisatie & cultuur de volgende waarden meegegeven:

- Open en transparant;
- Ontmoeting;
- Gastvrij.

5.3 Functionaliteit en flexibiliteit

De huisvesting moet goed functioneren. Het benodigde programma kan functioneel goed ingepast worden. Het gemeentelijk vastgoed moet daarnaast in de toekomst bruikbaar blijven. Er wordt gebouwd voor de toekomst, dus flexibel. Het vastgoed is flexibel in te delen en te gebruiken. Dit vergemakkelijkt een toekomstige wijziging in functie of gebruik. Hiermee is de huisvesting toekomstbestendig en aanpasbaar voor toekomstige veranderingen.

5.4 Ambitieniveau duurzaamheid

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. Als uitgangspunt voor duurzaamheid wordt het wettelijk kader gehanteerd. Zo moeten in 2023 alle kantoren voldoen aan Label C en in 2030 aan Label A. . In 2050 is Energie Neutraal een verplichting, vanuit het klimaatakkoord.
Daarnaast wordt vanuit de voorbeeldfunctie zichtbaarheid van duurzaamheid als uitgangspunt mee genomen. Het gebruik maken van bestaande bouw is meer circulair dan nieuwbouw. 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.

5.5 Financieel

Vanuit het bestuur is aangegeven dat de kosten voor de huisvesting uitlegbaar en te verantwoorden dienen te blijven. Als uitgangspunt wordt daarom genomen een functioneel en efficiënte huisvestingsoplossing. Daarbij wordt vergeleken op basis van de jaarlasten in de begroting. Op deze manier wordt er zowel naar de investeringskosten en exploitatielasten (total cost of ownership, ofwel TCO) gekeken.
Op dit moment zijn er vijf locaties in gebruik (gemeentehuis, raadhuis en gemeentewerf in Landerd en gemeentehuis en gemeentewerf in Uden). De huisvestingslasten zijn nu gebaseerd op vijf gebouwen, in de toekomstige situatie wordt onderzocht of er synergievoordelen te behalen zijn.

5.6 Planning

Zoals bij cultuur is aangegeven wordt het als heel belangrijk ervaren om direct als 1 organisatie gehuisvest te zijn op 1-01-2022. Dit kan in een tussenfase of in een opgeleverde variant zijn. Het is belangrijk dat inzichtelijk is wat de consequenties zijn als de totale doorlooptijd langer is voor de definitieve situatie.

5.7 Bereikbaarheid

Goede bereikbaarheid is essentieel voor het gemeentehuis en de gemeentewerf. Dit geld voor zowel de auto, (e)-fiets, (e) scooter als met het openbaar vervoer. Voor de gemeentewerf geld specifiek dat deze goed bereikbaar is met zwaar materieel.

Overzicht kaders en uitgangspunten/toetsingscriteria

Criterium	Toelichting
Visie op organisatie & werken	• Centraal als één organisatie, fysiek samen in het gemeentehuis en gemeentewerf • Omgevingsbewust ,van buiten naar binnen en van binnen naar buiten • Omgeving die samenwerking en interactie faciliteert, variatie aan werk- en ontmoetingsplekken • Plaats- en tijdonafhankelijk kunnen werken
Visie op dienstverlening	• Dichtbij is niet vanzelfsprekend nodig, kwaliteit van dienstverlening belangrijkst • Omgevingsbewust (laagdrempelig, bereikbaar en toegankelijk) en open • Ontmoeten in de kernen
Gezondheid	• Gezonde werkomgeving voor medewerkers • Veilige werkomgeving voor medewerkers • Arbo en gezonde leefstijl
Cultuuraspecten	• Open en transparant • Ontmoeting • Samen en gastvrij
Functionaliteit en flexibiliteit	• Goed functioneel inpasbaar en flexibel (wendbaar) • Aanpasbaar voor toekomstige veranderingen • Toekomstbestendig
Duurzaamheid	• Voldoen aan de wettelijke eisen • Voorbeeldfunctie
Financieel	• Functioneel en efficiënt • Vertaling en vergelijking op basis van jaarlasten • Synergievoordelen
Planningskader	• Direct als één organisatie op 1-1-2022 • Totale doorlooptijd realisatie
Bereikbaarheid	• Auto, (e)-fiets, (e) scooter • Openbaar vervoer • Gemeentewerf: bereikbaarheid met zwaar materieel

5.8 Programma gemeentehuis

Aanvullend op de huisvestingsvisie zorgt het programma van ruimten voor de vertaling van de gewenste ruimtes naar vierkante meters voor zowel het gemeentehuis als de gemeentewerf. Daarmee vormt de huisvestingsvisie zowel de input voor de uitwerking naar nieuwe huisvesting als ook input voor het uitvoeren van de multicriteria analyse voor de afweging van de scenario's en later in de realisatie fase de input voor het programma van eisen.

Het Programma van Ruimten is opgesteld om varianten op hoofdlijnen te kunnen toetsen op de ruimtelijke inpassing van de toekomstige huisvesting. Het programma is een uitvloeisel van de kaders en uitgangspunten, werkplekconcept en huisvestingsvisie. Deze is in het vorige hoofdstuk kort beschreven en in de bijlage opgenomen evenals het Programma van Ruimten.
Onderstaand wordt een korte toelichting gegeven. Voordat naar het ruimteprogramma wordt toegelicht wordt eerst aandacht besteed aan Corona en de effecten voor het ruimtelijk programma.

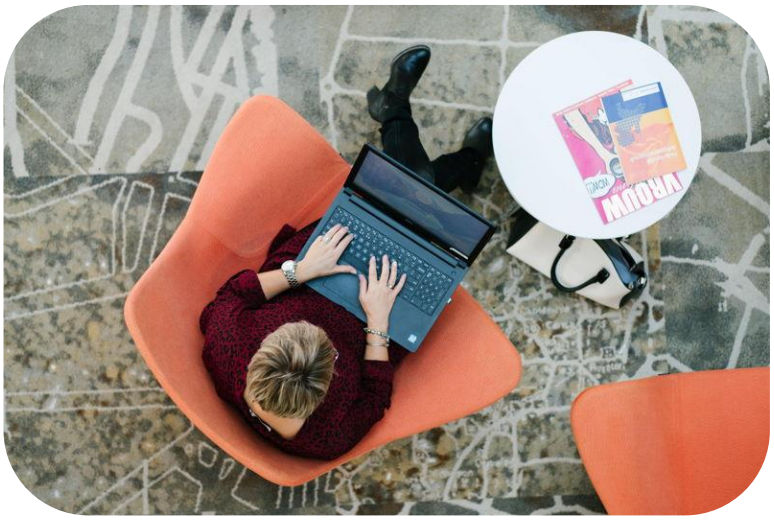
5.9 Ruimtebehoefte en de invloed van Corona

Door de corona-crisis en de snelle transitie naar het digitaal (thuis)werken is de vraag ontstaan in hoeverre ook op de lange termijn rekening moet worden gehouden met de effecten van deze crisis en op het digitaal (thuis)werken. Tegen de tijd dat de huisvesting van de gemeente Maashorst in gebruik wordt genomen, vertrouwen wij erop dat Nederland de besmetting en verspreiding van het virus onder controle heeft. Tegelijkertijd zien we dat door de restricties de afgelopen periode het digitaal (samen)werken in een stroomversnelling is gekomen.

Veel mensen ervaren de positieve kanten hiervan. Naar verwachting zal het digitaal (samen)werken een vast onderdeel van het werkpatroon worden (wel op een ander niveau dan in de corona-periode) en zullen we steeds meer een combinatie gaan zien van fysiek en digitaal werken.

Door een versnelde popularisering van digitaal, plaats- én tijdonafhankelijk werken zal thuiswerken steeds meer het nieuwe normaal gaan worden. Medewerkers zullen bewuster nadenken over waarom en wanneer ze naar kantoor gaan. Echter de behoefte om naar kantoor te gaan zal blijven bestaan.

Mensen hebben bij het thuiswerken vooral het 'live' contact met collega's gemist. Er is sterke behoefte aan ontmoeting en 'live' samenwerking. Deze activiteiten blijven ook na de corona-periode belangrijk om op kantoor te faciliteren.



De éénpersoons werkplekken hebben, voor diegenen die al weer op kantoor komen, ineens een belangrijke tweede functie gekregen. Als men op kantoor komt voor het ontmoeten van collega's of externen zit men tussendoor ook geregeld in digitaal overleg. Hiervoor zijn open of halfopen ruimtes niet geschikt. Er zal dus een sterkere behoefte zijn aan éénpersoons werkplekken.
Daarnaast dient de audiovisuele apparatuur in project- en vergaderruimtes hierop in gericht te worden.

Wanneer het hybride werken een vast onderdeel van het werkpatroon wordt, zullen we flexibeler omgaan met de reisbewegingen. Waarom zouden we immers in de file gaan staan als we ook eerst een paar uurtjes vanuit huis kunnen werken? Mogelijk dat de hoeveelheid reisbewegingen in zijn algemeenheid zal afnemen. Het digitaal ontmoeten heeft immers zijn effectiviteit bewezen. Dit geldt niet alleen voor de medewerkers maar ook inwoners die na de corona-periode de gemeente digitaal weten te 'vinden'.

5.10 Consequenties voor de huisvesting van de gemeente Maashorst

Voor de huisvesting van gemeente is dit op vier manieren relevant:

1. Gemeentelijk dienstverlening
Burgerzaken, ruimtelijke ordening en deels ook het sociaal domein. Daarin wordt al heel veel digitaal gedaan en dat zal in een stroomversnelling verder worden ingevoerd. Het effect is dat er voor standaard producten minder behoefte is aan ruimte voor fysiek contact tussen medewerker en inwoner ín het stadhuis. Daar staat tegenover dat voor complexere dienstensverlening contact en afstemming met de omgeving steeds belangrijker wordt.

2. College en de Gemeenteraad
Inwoners kunnen wellicht in de toekomst vaker en ook interactief op afstand deelnemen aan raadsvergaderingen. Dit kan de participatie verhogen en is dus een positief effect. De consequenties voor de huisvestingsvisie en het ruimteprogramma zijn echter minimaal: ten alle tijden dient rekening te worden gehouden met ruimte die nodig is voor gemeenteraads- en commissievergaderingen. Hooguit zullen aanvullende technische voorzieningen nodig zijn (audiovisuele middelen en dataverbindingen).

3. (Kantoor)huisvesting
Naar verwachting zal op de lange termijn als gevolg van de Corona-crisis het digitaal (samen)werken een vast onderdeel van het werkpatroon worden. We gaan naar een model van 'hybride werken': fysiek en digitaal samenwerken lopen door elkaar heen en vinden zelfs soms op hetzelfde moment plaats (een vergadering waarbij enkele mensen fysiek aanwezig zijn en anderen via een beeldverbinding). Ook zullen mensen vaker individueel deelnemen aan digitaal overleg waarvoor ze dan op kantoor wel de juiste ruimtes tot hun beschikking moeten hebben (een akoestisch goed geïsoleerde belcel met plek voor een laptop of een eenpersoonskamer).

4. Thuiswerkplek
Thuiswerken wordt een onderdeel van de bedrijfscultuur en de manier van werken. Thuiswerken is een vast uitgangspunt en wordt ondersteund door flankerend beleid, een goede (Arbo-conform) thuiswerkplek en plan van aanpak 'anders werken'.

Medewerkers gaan bewuster nadenken over waarom en wanneer ze naar kantoor gaan en wanneer ze beter vanuit huis kunnen werken. Thuiswerken vraagt echter iets van de werkomgeving thuis. Dat is

des te meer het geval wanneer je een prettige, gezonde (Arbo-conform) en duurzame thuiswerkplek wil creëren als verlengde van de werkplekken op het gemeentehuis.

Het voorzien in plaats- en tijdonafhankelijk werken en het faciliteren van een goede werkomgeving zijn hiervoor een vereiste. De juist ICT-middelen zoals een laptop met extra beeldschermen en toetsenbord dragen hier aan bij, maar ook een verstelbare monitor en bureaustoel zijn ondersteunend aan een prettige, gezonde en duurzame werkplek voor iedere medewerker thuis.

Het succes van thuiswerken is ook afhankelijk van hoe duidelijk en open er over dit onderwerp wordt gecommuniceerd, hoe goed medewerkers hierin worden ondersteund en welke afspraken er worden gemaakt. Doordat ineens altijd en overal gewerkt kan worden hebben medewerkers het gevoel altijd 'aan te staan'. De grens tussen werk en privé vervaagd. Hier moet aandacht voor zijn en de juiste ondersteuning waar nodig.

Het kantoor zal een plek worden die meer voor ontmoeting wordt gebruikt, voor het 'aanlanden' tussen andere werkzaamheden en overleggen door. Geconcentreerd werk vindt - voor zover de thuissituatie dat toelaat - meer thuis en minder vaak op kantoor plaats. De extra ruimte, die nodig is voor ontmoeting en voor digitaal samenwerken (een groter aantal belcellen of eenpersoonskamers), betekent een groter ruimtebeslag. Echter, er zal minder behoefte zijn aan Arbo-genormeerde kantoorwerkplekken. **De langetermijneffecten van de corona-crisis lijkt dus niet zozeer tot een ander ruimtebeslag voor de totale huisvesting te leiden, maar wel tot een andere inrichting.**

5.11 Ruimtebehoefte gemeenteraad

De gemeenteraad van de gemeente Maashorst telt vanaf de start 31 raadsleden. De raad gaat gebruik maken van het BOB vergadermodel. De kaders en uitgangspunten zijn aan de hand van raadsbijeenkomsten geformuleerd ten aanzien van de nieuwe huisvesting van de gemeenteraad Maashorst.
Kaders huisvesting raad:

- Het centraal stellen van de waarden: open en transparant, ontmoeting en gastvrij;
- Uitnodigend met de juiste sfeer en uitstraling;
- Ruimte voor ontvangst en ruimte voor het kunnen voeren van gesprekken met gasten;
- Gedeelde overlegruimten voor de organisatie en fracties;
- De toepassing van het BOB vergadermodel vraagt om ruimtes die deze vergadervorm op een goede manier ondersteunen. Denk bijvoorbeeld aan commissievergaderingen in carrouselvorm;

Uitgangspunten raadzaal:

- Minimaal plaats voor 31 raadsleden (50.000-60.000 inwoners) en maximaal 33 raadsleden (60.000+ inwoners);
- Een duaal ingerichte raadzaal, liefst een vergaderopstelling in één ring waarbij alle raadsleden gelijkwaardig en zichtbaar zijn naar elkaar;
- Raadsleden zijn zichtbaar voor toehoorders, vergaderingen zijn overal goed te volgen;
- Ruimte voor het college van B&W, pers en ambtelijke ondersteuning;
- Multifunctioneel gebruik van de raadzaal. Uitgangspunten 50 toehoorders met een mogelijkheid tot opschalen indien nodig;
- Voldoen aan wettelijke vereisten zoals video-audio en stemsysteem.

5.12 Publieks- en overige ruimten

Frontoffice
Voor de frontoffice is rekening gehouden met het dienstverleningsconcept. Voor de ruimtevraag van de frontoffice zijn aannames gedaan gebaseerd op ervaringen bij andere gemeenten.

Onder frontoffice wordt verstaan: publieksbalies, receptiebalie, entree en spreekkamers. Op basis van ervaringen bij andere gemeenten zijn hiervoor aannames gedaan. Een entreegebied met 4 publieksbalies, 1 receptiebalie en 6 spreekkamers.

Vergaderen en overleg
Voor vergaderen en overleg is rekening gehouden met een diversiteit aan overlegmogelijkheden.
In de werkdomeinen is ruimte opgenomen voor informeel overleg in de open ruimten of in de ontmoetingsruimten en ruimte voor formeel overleg middels kleine overlegruimtes.

Voor andere vergaderingen kunnen de kamers van het College van Burgemeester en Wethouders en centrale vergadervoorzieningen worden gebruikt. De algemene vergaderkamers kunnen ook door de fracties worden gebruikt (dubbel gebruik). Ten slotte is het werkcafé ook geschikt voor overleg en vergaderingen.

Werkcafé en keuken
Er is nog niet bepaald op welke manier wordt voorzien in lunchmogelijkheden. Voor dit onderzoek is uitgegaan van een cateringconcept met uitgifte en een kleine keuken. De capaciteit is bepaald op een logistiek van twee stromen en uitgaande van een maximaal gebruik van 80% van het aantal medewerkers. Hierdoor kunnen ongeveer 200 personen tegelijkertijd lunchen. Het werkcafé is multifunctioneel van opzet, het kan gebruikt worden voor informeel overleg, als werkplek en om te lunchen.

Archiefruimte(n) en opslag
Voor het bepalen van de benodigde ruimte voor archief en opslag is afstemming gezocht met de werkgroep huisvesting en gebruik gemaakt van referenties van andere gemeenten. De verdere digitalisering zorgt ervoor dat minder behoefte is aan een groot papieren archief. Er blijft behoefte aan een beperkt werkarchief. Het statisch archief hoeft niet in het gemeentehuis te komen. Dit kan ook op een andere locatie, bij het streekarchief of elders. Dit is niet verder onderzocht.

Trouwlocaties
Trouwlocaties zijn verspreid over de totale gemeente maar ook mogelijk op het gemeentekantoor. Dit kan plaatsvinden in een vergaderruimte.

5.13 Programma gemeentewerf

De samenstelling van werkplekken is anders op de gemeentewerf dan op het gemeentehuis. In verhouding zijn er meer basiswerkplekken nodig dan aanlandplekken. Daarnaast zijn werkplekken nodig voor werkvoorbereiders en beleidsmedewerkers die normaliter op het gemeentehuis werken. Deze werkplekken zijn er nu niet en dienen wel te komen om een betere binding tussen binnen/buiten te krijgen.

Voor het werkgebied wordt een kengetal van 12 m² per werkplek gehanteerd. Een werkplek omvat 5 m² (4 m² leesruimte + 1 m² voor een monitor) en is gebaseerd op de Arbo-norm NEN 1824. De overige 5 m² van het werkgebied is als volgt opgebouwd:

- Toeslag van 1 m² per werkplek voor diversiteit aan werkplekken;
- Ontmoetingsruimte met aanlandplekken, pantry, lockers;
- Informele spreek-/belruimte;
- Kopieerzone/-ruimte;
- Berging/opslag.

Vergaderen en overleg
Voor vergaderen en overleg is rekening gehouden met een diversiteit aan overlegmogelijkheden.
In de werkdomeinen is ruimte opgenomen voor informeel overleg in de open ruimten of in de ontmoetingsruimten. In totaal is rekening gehouden met de volgende vergadercapaciteit:

- 1 kamer voor 6 personen;
- 1 kamer voor 8 personen (buiten het afgeschermde kantoorgedeelte - voor externen);
- 2 kamers voor 8 personen / 1 kamer voor 16 personen.

Werkcafé/kantine en keuken
Er is nog niet bepaald op welke manier wordt voorzien in lunchmogelijkheden. In dit onderzoek is rekening gehouden met een kleine ruimte van 20 m² voor de keuken/pantry.
Het werkcafé is multifunctioneel van opzet, het kan gebruikt worden voor overleg, als werkplek en om te lunchen. Het werkcafé/kantine heeft een capaciteit voor 70 personen gelijktijdig gebruik. In enkele gevallen dient iedereen gelijktijdig te kunnen zitten als de gehele buitendienst bij elkaar geroepen wordt voor overleg/mededelingen.

Ontvangstruimte
Op de gemeentewerf worden externen (bijv. aannemers en burgers) ontvangen. Externen worden ontvangen in een gedeelte dat is afgesloten van de werkgebieden.

Sanitair
De medewerkers van de buitendienst moeten op de gemeentewerf kunnen omkleden, douchen en hun spullen kunnen opslaan. Daarnaast zijn er was- en droogvoorzieningen aanwezig. Het sanitair omvat het volgende:

- PSU lockerkasten;
- doucheruimte (min. 4 douches);
- kleedruimte;
- Was- en droogruimte;
- Toiletten.

Geklimatiseerde loods
De gemeentewerf dient te beschikken over overdekte en geklimatiseerde werk-, stallings- en opslagruimten. In het ruimteprogramma is vastgelegd welke functies ondergebracht worden in de loods en wat de ruimtebehoefte is.

Buitenruimte overdekt
De gemeentewerf dient te beschikken over een buitenruimte voor de opslag van diverse materialen en de opslag van divers materieel. Tractie, materiaal en materieel wat overdekt (niet geklimatiseerd) moet worden gestald of opgeslagen wordt in de veldschuren geplaatst. De huidige veldschuren bieden onvoldoende ruimte. Aanvullende oppervlakte is benodigd. In het ruimteprogramma is vastgelegd welke functies ondergebracht worden in de veldschuren en wat de ruimtebehoefte is.

Buitenruimte niet overdekt
De gemeentewerf dient te beschikken over een buitenruimte voor de opslag van diverse materialen en de opslag van divers materieel. De huidige buitenruimte van de gemeentewerf in Uden is voldoende groot indien er met stellingen gewerkt wordt.

6. Huisvestingskeuzes gemeentehuis

Op basis van de analyse van de drie in gebruik zijnde gemeentehuizen/Raadhuis 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 is 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 duurzaamheideisen 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 in Schaijk.

6.1 Geografische positie en keuzevarianten

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). Foto's van de bestaande situatie

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'

Variant 1: Benodigde situatie:
De locatie Markt 145 te Uden wordt 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 zullen niet volledig getransformeerd worden, denk hierbij bijvoorbeeld aan opslag en statisch archief.

Variant 2: Optimale situatie:
De locatie Markt 145 te Uden wordt volledig aangepast. Beide vastgoed objecten worden dusdanig aangepast aan de eisen van deze tijd en die van de toekomst. Als gevolg van het klimaatakkoord moet in de toekomst gebouwen |Energie Neutraal (ENG) zijn, daardoor is ook aanpak van gevels en daken noodzakelijk. De gebouwen worden vervolgens optimaal afgestemd op de criteria van de Huisvestingsvisie en Dienstverleningsconcept. De gebouwen worden volledig getransformeerd voor de nieuwe gemeente Maashorst.

6.2 Inpassingsstudie

Het gemeentehuis in Uden, locatie markt 145, kent een omvang van circa 10.000 m2 BVO. Het benodigd programma is circa 8.100 m2 BVO (exclusief benodigd aantal m2 in de kelder voor opslag). Deze blijven op dezelfde wijze gehandhaafd, dus zijn niet in de ruimtestaat apart opgenomen. Theoretisch zou het moeten passen. Echter in een bestaand gebouw heb je te maken met beperkingen zoals bestaande constructies, compartimentering, hoogtes, trappenhuizen, liften, etc. Dit levert in de praktijk altijd ontwerpverlies op en is toetsing op de haalbaarheid en functionele inpasbaarheid gewenst. Er is daarom voor gekozen om een inpassingstudie uit te voeren. Dit is geen ontwerp, maar een studie naar de inpasbaarheid van het programma en de consequenties hiervan. In deze paragraaf beschrijven we de hoofdpunten van de bevindingen.

Het totale benodigde programma is geprojecteerd op het bestaande gebouw. Hierbij zijn, vanuit kostentechnische overwegingen, de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Structuur van het gebouw niet aanpassen;
- Kelderfuncties handhaven (opslag en archief);
- Wc's zoveel mogelijk handhaven;
- Behouden bestaande brandcompartimentering;
- Behouden trappenhuizen en liften;
- Behouden serverruimte, repro en drukkerij op dezelfde plek.

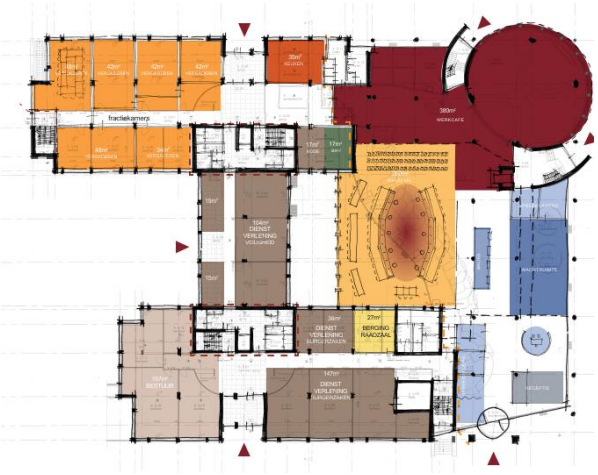
Op de volgende pagina zijn per verdieping de benodigde ruimten globaal ingepast. Let op, dit is nog geen ontwerp. De studie heeft zich gericht op het benodigd ruimtebeslag, rekening houdend met eventuele beperkingen van het gebouw. In de volgende fase zal meer specifiek, per domein en voor de bestuur- en publieksfuncties een uitwerking worden gemaakt.

Uit de inpassingstudie blijkt dat het benodigde programma voor het gemeentehuis, goed inpasbaar is. Doordat de huidige publiekshal in Uden nu erg ruim van opzet is, kunnen de publieksfuncties zoals balies, spreekkamers, ontmoetingsplein, Raadzaal en werk café goed worden ingepast. Ook de ruimten voor het bestuur en fracties, als democratisch hart van de samenleving, kunnen op de begane grond gerealiseerd worden.

Het ambtelijk apparaat, dat bestaat uit drie domeinen, kan goed worden verdeeld over de verdiepingen. Uit de inpassing blijkt, dat er ruimte over is (rode en paarse vlekken) die niet benut hoeft te worden. Dit biedt flexibiliteit nu en in de toekomst.

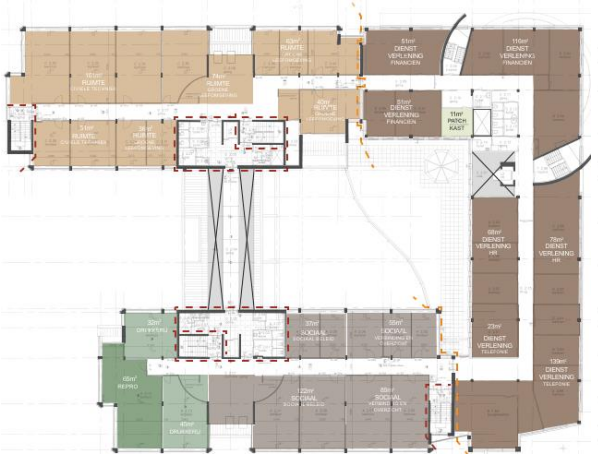
Inpassingstudie in beeld:

Begane grond



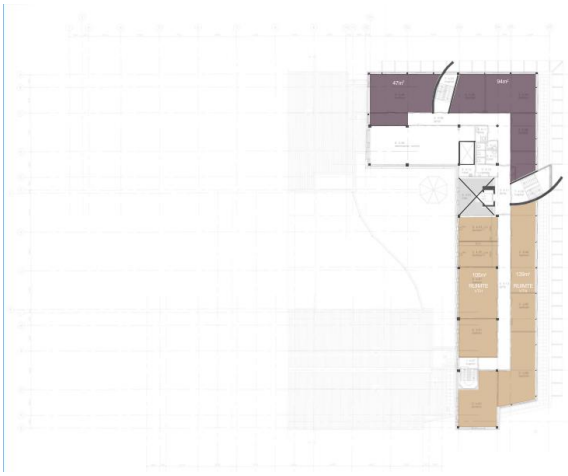
1e verdieping

2e verdieping

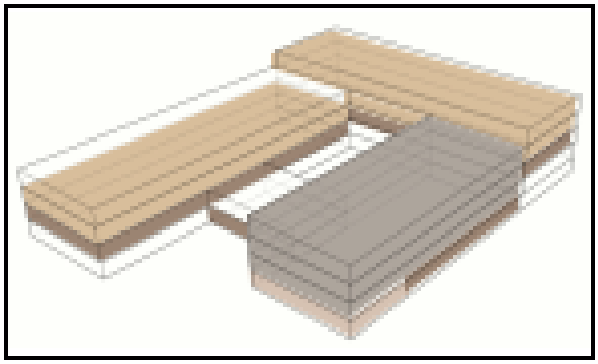


3e verdieping

4e verdieping



Overzicht totale gebouw



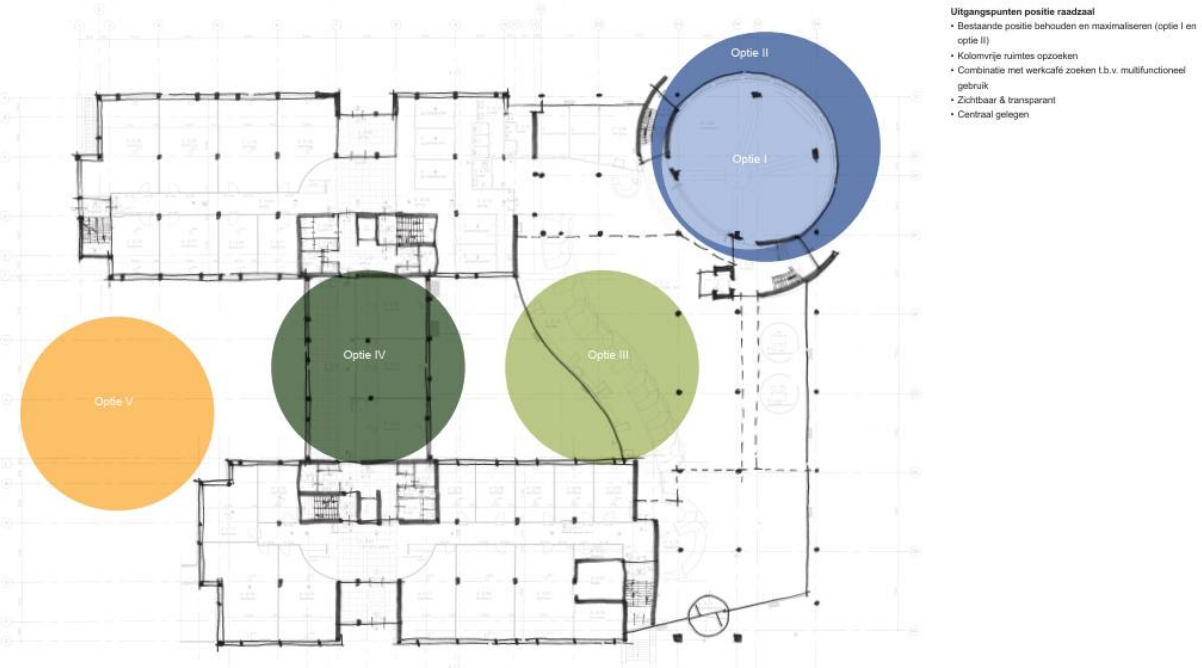
6.3 Raadzaal

De Raadzaal van de nieuwe gemeente Maashorst dient ruimte te kunnen bieden aan minimaal 31 Raadsleden. Hiervoor is een Raadzaal benodigd van 280 m2 NVO. Vanuit de raad is de voorkeur uitgesproken voor één ring opstelling, welke meer duaal ingericht mag worden, zodat de focus en zichtbaarheid ligt op de volksvertegenwoordigers en niet op het bestuur. Vergaderingen zijn op deze wijze door inwoners transparant en goed te volgen. Volksvertegenwoordigers in de ogen in plaats tegen een rug aankijken is een pré.

De huidige raadzaal in Uden is te klein en kan deze mogelijkheid niet bieden. Er is daarom specifiek gekeken of en op welke wijze de Raadzaal gerealiseerd kan worden op de Markt 145. Door de constructie is het niet mogelijk de huidige Raadzaal intern in de breedte uit te breiden. Daarom is gekozen voor de volgende opties:

1. Huidige Raadzaal met uitbreiding in publiekshal;
2. Uitbreiding huidige Raadzaal naar buiten;
3. Gebruik deel van de publiekshal en uitbreiding naar binnentuin;
4. Sloop en nieuwbouw op positie gebouwdeel B;
5. Sloop woningen en nieuwbouw naast gebouwdeel A.

Figuur onderzochte opties raadzaal:

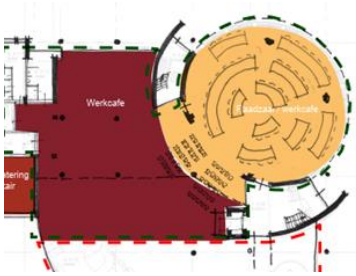


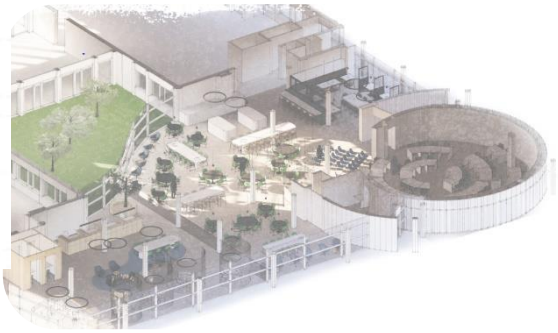
Uit deze studie blijkt dat een drietal opties (1,2 en 3) het meest realistisch en uitvoerbaar zijn. Opties 4 en 5 zijn duur en voegen programma toe, terwijl er voldoende ruimte en mogelijkheden aanwezig zijn binnen het bestaand pand.

Optie 1: bestaande raadzaal

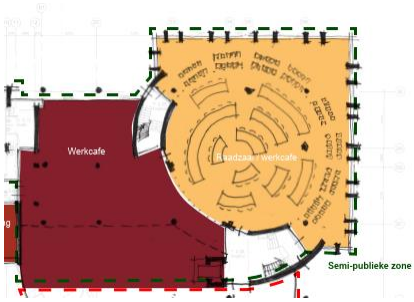
Het benodigd vloeroppervlakte is te krap. Er zal gewerkt moeten worden met audiovisuele hulpmiddelen. De huidige raadzaal kent problemen met akoestiek waardoor akoestische voorzieningen aan wanden en plafond zijn getroffen. Daardoor is het niet eenvoudig aanpassingen door te voeren, bijvoorbeeld openingen te maken naar buiten toe. Het voldoet aan gedeeltelijk aan de randvoorwaarden maar is niet optimaal. Ook door de zichtrelatie tussen de Raadsleden onderling en het publiek. Door de beperkte ruimte, is er geen groei meer mogelijk van het aantal raadsleden bij eventuele toekomstige fusies met andere gemeenten.

In beeld:





Optie 2: uitbreiding van de bestaande raadzaal

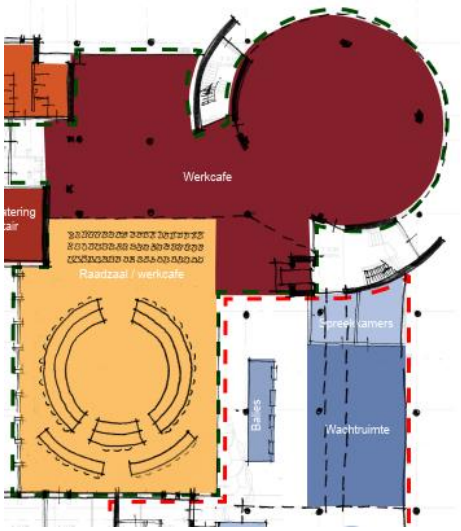


Doordat de raadzaal aan beide zijden door trappenhuizen en kolommen omhuld is kan er niet worden uitgebreid in de breedte, enkel naar buiten toe. De uitbreiding buiten het gebouw past echter ook niet binnen het bestemmingsplan, waardoor vertraging binnen de planning ontstaat. Dit is ongewenst.
Binnen de ruimte kan het publiek een plek krijgen. De zichtrelatie is echter nog niet optimaal.

Optie 3: inbreiding in publiekshal en binnentuin

Dit deel is kolomvrij en daardoor goed te realiseren. Vraagt om een verbouwing, er hoeven echter geen dragende delen te worden vervangen. De vijver in de binnentuin moet gedempt worden. De ligging is centraal, ruim genoeg en flexibel, mede door de mogelijkheden van multifunctioneel gebruik, in combinatie met het werk café. Het is een gunstige optie voor de continuïteit, de gemeenteraad kan blijven vergaderen tijdens de verbouwing.

In beeld:



➔ Optie 3 is het best passend bij de gestelde kaders en uitgangspunten.

Overzicht beoordeling kaders en uitgangspunten raadzaal:

Beoordelingscriterium	Optie 1 bestaande raadzaal	Optie 2 uitbreiding naar buiten toe	Optie 3 publieksplein en uitbreiden in patio
Biedt ruimte voor minimaal 31 raadsleden		> 31 raadsleden	> 31 raadsleden
Ruimte voor college, pers en ambtelijke ondersteuning			
Open en transparant, akoestiek en gastvrij			
Multifunctioneel gebruik van de Raadszaal			
Voldoen aan wettelijke vereisten (video-audio en stemsysteem)			
Duaal ingerichte raadszaal			
Zichtbaarheid voor toehoorders			
Financieel			
Planningskader			

Groen gunstig
Oranje suboptimaal
Rood ongunstig

6.4 Financieel

De kosten voor de huisvesting moeten uitlegbaar en te verantwoorden zijn. Als uitgangspunt wordt daarom genomen een functioneel en efficiëntie huisvestingsoplossing. Daarbij wordt vergeleken op basis van jaarlasten in de begroting. Op deze manier wordt er zowel naar de investeringskosten, incidentele baten en exploitatielasten in de begroting gekeken.

De investering van de benodigde variant (1) en de optimale variant (2) zijn als volgt geraamd:

	Raadzaal	Raadzaal	Raadzaal
Variant 1 Benodigd	**Optie 1**	**Optie 2**	**Optie 3**
Investering	9.927.000	10.562.200	10.779.600
Kapitaallast investering	475.359	485.934	495.717
Variant 2 Optimaal	**Optie 1**	**Optie 2**	**Optie 3**
Investering	28.153.300	28.623.100	29.016.900
Kapitaallast investering	892.569	906.615	918.426

Uitwerking Variant 1 Benodigd met raadzaal optie 3

Met het centraliseren van de huisvesting worden synergievoordelen en incidentele baten behaald. Het reduceren van het aantal vastgoedobjecten, van 5 naar 2, levert synergievoordelen op. De exploitatiekosten (jaarlijkse onderhoudskosten, gas, water, schoonmaak etc.) blijven zowel voor de gemeentewerf als het gemeentehuis gelijk met de begroting nu van de gemeente Uden.

De eerdere investeringen in Uden hebben nog een resterende afschrijvingsduur van respectievelijk 40 jaar (gemeentehuis) en 27 jaar (gemeentewerf), vanwege een langer afschrijvingstermijn. Dit zorgt ervoor dat de huidige en toekomstige lasten op de exploitatie van het gemeentehuis en gemeentewerf Maashorst hoog blijven. Daar staat tegenover dat de restboekwaarde van de 3 vastgoedobjecten in Landerd relatief gezien laag zijn. De exploitatie hiervan komt na verkoop per 1 januari 2023 volledig te vervallen.

De verkoop van de drie vastgoedobjecten van de gemeente Landerd, voorzien op 1 januari 2023, leveren incidentele baten op die ten gunste komen aan de algemene reserve. Uitgangspunt op basis van de huidige WOZ-waarde en bestemming. De restboekwaarde, die relatief gezien laag is, moet hier nog van afgeboekt worden. Het gaat om:

-	Gemeentehuis Landerd	€ 2.091.000,-	(restboekwaarde € 284.781,- 2022);
-	Raadhuis Schaijk	€ 197.000,-	(restboekwaarde € 0,- 2021);
-	Woning en werkplaats Schaijk	€ 1.141.000,-	(restboekwaarde € 6.815,- 2022).
	Totaal	€ 3.429.000,-	

De geplande nieuwe investeringen in het gemeentehuis en gemeentewerf leveren tot slot een incidenteel voordeel op in de jaren 2021 en 2022. Ook deze incidentele baten komen ten gunste aan de algemene reserve. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met vrijval van kapitaallasten, reserves en voorzieningen. Te weten:

Gemeentehuis en gemeentewerf totaal 2021:	€ 257.713,-
Gemeentehuis en gemeentewerf totaal 2022:	€ 586.988,-
Totaal	€ 844.701,-

Als gevolg van centralisatie en gelijktijdig investeren in de huisvesting worden voordelen behaald die ten gunste komen aan de algemene reserve

Voor de gewenste variant 'benodigd' met raadzaal optie 3 zijn de hierna volgende investeringskosten, incidentele baten en exploitatielasten nader uitgewerkt.

Gemeentehuis:

- Benodigd investeringsbedrag € 10.779.600,-
- Totaal kapitaallast vanaf 2023 (incl. vrijval) € 158.674,-

Gemeentewerf:

- Benodigd investeringsbedrag € 1.885.100,-
- Totaal kapitaallast vanaf 2023 (incl. vrijval) € 40.922,-

Ter vergelijk zijn de investeringen voor de variant 'optimaal' met raadzaal optie 3 voor het gemeentehuis geraamd op € 29.016.900,- en de variant 'optimaal' voor de gemeentewerf geraamd op € 2.777.200,-

De structurele lasten inclusief dekking zijn als volgt opgebouwd (+= nadeel, - = voordeel):

Gemeentehuis	**2021**	**2022**	**2023***	**2024**	**2025**
Kapitaallasten investering gemeentehuis Maashorst	495.717	493.5008	491.298	489.089	486.880
Vrijval exploitatiebegroting gemeentehuis Landerd (incl. raadhuis)	0	-122.197	-250.867	-250.701	-248.711
Vrijval kapitaallasten gemeentehuis Uden	-43.336	-76.740	-81.757	-88.262	-99.204
Totaal gemeentehuis	**452.380**	**294.571**	**158.674**	**150.127**	**138.965**
Gemeentewerf					
Kapitaallasten investering gemeentewerf Maashorst	86.304	85.920	85.536	85.151	84.767
Vrijval exploitatiebegroting gemeentewerf Landerd	0	-23.495	-39.915	-39.907	-39.899
Vrijval kapitaallasten gemeentewerf Uden	0	-4.764	-4.699	-4.634	-4.568
Totaal gemeentewerf	**86.304**	**57.662**	**40.922**	**40.611**	**40.299**
Totaal generaal (nog te dekken)	**538.685**	**352.233**	**199.597***	**190.737**	**179.264**

*3 vastgoedobjecten Landerd verkocht per 1januari 2023

Kapitaallasten investeringen: Voor de kapitaallasten van de investering is gerekend met een afwijkend afschrijvingstermijn en een rentepercentage van 0,5%. In de financiële verordening staat voor renovaties in bedrijfsgebouwen een afschrijvingstermijn van 20 jaar en voor kantoormeubilair (inrichting) 15 jaar genoemd. Deze verordening biedt echter ook de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van deze afschrijvingstermijnen. De technische levensduur van het verbouwing (gebouwen) bedraagt minimaal 25 jaar. Ook voor de inrichting wordt verwacht dat die 20 jaar mee kan gaan. Derhalve stellen we voor om voor de afschrijvingstermijnen aan te sluiten bij deze technische levensduur.

Vrijval exploitatiebegroting gemeentehuis en -werf Landerd: In de aannames is uitgegaan van een verkoop van deze gemeente-eigendommen medio 2022. Vanaf dat moment kunnen de structurele exploitatiekosten (energielasten, schoonmaakkosten, verzekering, etc.) vrijvallen.

Vrijval kapitaallasten Uden: Diverse activa worden na de renovatie niet meer gebruikt (zie ook incidentele lasten), waardoor de structurele kapitaallasten hiervan vrijvallen. Daarnaast zijn diverse reeds geraamde vervangingsinvesteringen niet meer nodig. De belangrijkste vervanging investeringen die gepland staan en meegenomen worden in de huisvesting zijn de aanschaf van zit-sta bureaus, huisvestingsconcept het nieuwe Udens werken, vervanging brandmeldinstallatie en systeem, vervangen vloerbedekking gemeentehuis. Daarnaast worden groot onderhoud werkzaamheden meegenomen in de huisvesting. Dit betreft planmatig onderhoud aan de gebouwen.

Gemeentehuis	2021	2022	2023* e.v.
Extra afschrijving af te boeken activa Uden	142.178	0	0
Incidentele kosten renovatie	81.600	0	0
Incidentele vrijval kapitaallasten nieuwe investeringen	-468.768		
Extra afschrijving af te boeken activa Landerd	0	284.781	0
Incidentele verkoop gemeentehuis Landerd incl. raadhuis (tegen boekwaarde)	0	-284.781	0
Vrijval reserve DKU verbouwing en inrichting gemeentehuis Landerd	0	-90.954	0
Vrijval voorziening onderhoud gemeentehuis (incl. raadhuis) Landerd	0	-455.289	0
Totaal gemeentehuis	**-244.989**	**-546.243**	**0**
Gemeentewerf			
Extra afschrijving af te boeken activa Uden	30.368	0	0
Incidentele kosten renovatie	38.500	0	0
Incidentele vrijval kapitaallasten nieuwe investeringen	-81.592		
Extra afschrijving af te boeken activa Landerd	0	6.816	0
Incidentele verkoop gemeentewerf Landerd (tegen boekwaarde)	0	-6.816	0
Vrijval voorziening onderhoud gemeentewerf Landerd	0	-40.745	0
Totaal gemeentewerf	**-12.723**	**-40.745**	**0**
Totaal generaal (nog te dekken)	**-257.713**	**-586.988**	**0**

*3 vastgoedobjecten Landerd verkocht per 1 januari 2023

Extra afschrijving af te boeken activa Uden: De investeringen vinden plaats in 2021. Diverse nog niet afgeschreven investeringen worden in de toekomst niet meer gebruikt en moeten dus afgeboekt worden.

Incidentele kosten renovatie: Incidentele vrijval kapitaallasten nieuwe investeringen: Volgens eigen beleid (financiële verordening) ramen we de kapitaallasten volledig in het structurele beeld, maar valt de afschrijving en rente (half jaar) vrij in het eerste jaar.

Extra afschrijving af te boeken activa Landerd: Dit betreft de restant boekwaarde van de investeringen in Landerd. Vanwege de geplande verkoop van deze gemeente-eigendommen moet deze boekwaarde afgeboekt worden.

Vrijval reserve DKU verbouwing en inrichting gemeentehuis Landerd: Ter dekking van de kapitaallasten is er in Landerd een reserve DKU. Vanwege de afboeking van de boekwaarde kan ook deze reserve vrijvallen.

Incidentele verkoop gemeentewerf Landerd (tegen boekwaarde): Tegenover hiervoor genoemde afboeking van de boekwaarde staat een verkoopopbrengst. Voorlopig is deze opbrengst voor hetzelfde bedrag opgenomen als de boekwaarde. Een verwachte meeropbrengst zal later gemeld worden.

Vrijval voorziening onderhoud gemeentehuis en -werf Landerd: Vanwege de geplande verkoop van de eigendommen kan het restant van de voorzieningen onderhoud gemeentehuis en -werf vrijvallen.

Financiële voordelen herindeling

Aan kapitaallasten dient jaarlijks € 199.597,- vanaf 2023 nog gedekt te worden en zal meerjaarlijks opgenomen worden in de Programmabegroting Maashorst 2022 en verder. Met als uitgangspunt dat 3 vastgoedobjecten Landerd verkocht zijn per 1 januari 2023. Deze dekking zal structureel plaats vinden binnen de huidige begroting van beide gemeenten en niet leiden tot lastenverzwaring. Het college ziet nu al een aantal aantoonbare financiële voordelen die de herindeling oplevert:

1. De besparing op de bestuurskosten per 01-01-2022. De reductie van de bestuurskosten (raad en college) zijn begroot op € 500.000,-. Rekening houdend met een lagere algemene uitkering door het rijk van € 400.000,- komt de besparing op de bestuurskosten uit op € 100.000,- vanaf 2022. Door het samenvoegen van twee gemeenten naar één nieuwe gemeente past het Rijk standaard een korting op de algemene uitkering toe, dit in verband met minder bestuurlijke organisatiekosten;
2. Efficiëntie in de werkwijze per 2023. De organisatie en de bedrijfsvoering worden opnieuw ingericht. De samenvoeging van twee organisaties zorgt voor een optimalere uitvoering van taken. Vanaf 2023 werkt de nieuwe organisatie volledig volgens de nieuwe indeling en werkwijze. De efficiëntere werkwijze is begroot op € 100.000,-;
3. Overlapping van functies bij de huidige organisaties verdwijnt in de nieuwe organisatie van de gemeente Maashorst.

Deze voordelen worden ingezet ten gunste van de investering. De hogere kapitaallasten voor de verbouw van het gemeentehuis en -werf zullen niet leiden tot hogere lasten voor de inwoners van de gemeente Maashorst. Als er structurele verplichtingen aangegaan worden zullen deze als autonome ontwikkeling meegenomen worden bij de beleidsarme Programmabegroting (rond 1 juli bekend) van Maashorst. Daarnaast levert ook de verkoop van de drie vastgoedobjecten van de huidige gemeente Landerd voordeel op van ± € 3.980.000,- voor onze reservepositie.

Opbouw van de kosten

De investeringsbedragen bestaan uit de volgende onderdelen:

	Gemeentehuis
Variant benodigd	Raadzaal optie 3
Totale investering	*€10.779.600,-*
Bouwkundige werken	35,8%
W-installaties	6,4%
E-installaties	15,7%
Vaste inrichtingen en voorzieningen	4,5%
Terrein	0%
Algemene uitvoeringskosten/diversen	9,7%
Inrichtingskosten	9,8%
Bijkomende kosten bouw (o.a. architect, bestek, toezicht, directie, adviseurs constructeur, bouwfysica, installaties en bouwkostendeskundige)	9,1%
Bedrijfsherhuisvesting	1,4%
Onvoorzien	7,6%

6.5 Multicriteria analyse

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. Voor de volledige analyse verwijzen wij u naar de rapportage Analyse van de huisvestingskeuzes.

Groen gunstig
Oranje suboptimaal
Rood ongunstig

Toelichting:
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 multicriteria analyse (MCA) gemeentehuis

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

Toelichting:
Beide varianten gaan uit van het aanpassen van het gemeentehuis aan de Markt 145 te Uden. In variant 1 wordt het gemeentehuis dusdanig aangepast om zoveel mogelijk de huisvestingsvisie te realiseren en te voldoen aan wettelijke eisen (o.a. duurzaamheid). In variant 2 wordt het gemeentehuis aangepast aan de eisen van deze tijd én die van de toekomst.

Het bestaande pand is functioneel van opzet en ruim genoeg om het benodigde ruimtelijke programma te kunnen huisvesten. De huisvesting kan goed worden aangesloten op de organisatiedoelstellingen, door het geschikt te maken voor het kantoor- en werkplekconcept. Ook de gewenste dienstverlening,

kan door de ruime publiekshal op de begane grond en koppeling met de backoffice optimaal worden ondersteund door:

- Vergaderen/ontmoeten op begane grond, gasten hoeven niet door het gebouw heen;
- 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 variant uitvoerbaar.

Variant 1 scoort suboptimaal op het thema gezondheid 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.
In beide varianten is veiligheid (Arbo werkplekken) optimaal. Ook is het gevoel van veiligheid belangrijk. Dit betreft vooral medewerkers die direct contact hebben met de inwoners. Daarnaast is een scheiding tussen publieksdeel van het gemeentehuis en de kantoorzone gewenst, zodat er geen derden en gasten in de kantoorzone hoeven te komen. Het creëren van deze veiligheid kan ongeacht de gekozen variant worden geborgd.
Ontmoeting draagt bij aan een gezamenlijke organisatiecultuur. Bij beide varianten is het de bedoeling om werk- en ontmoetingsplekken voor teams te realiseren in de vorm van werkhuizen. Dit kan in beide varianten 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 beide varianten zal dit uitstekend kunnen als dit in combinatie plaatsvindt met de realisatie van een nieuwe (inpandige) raadzaal.

Qua duurzaamheid, vanuit de voorbeeldfunctie is zichtbaarheid van duurzaamheid als uitgangspunt mee genomen. Daarnaast dient het gebouw te voldoen aan de wettelijke (minimale) eisen, is een plicht en is daarmee op beide varianten van toepassing. Bij variant 1 (doorlooptijd 20 jaar) wordt uitgegaan van de wettelijke verplichting in 2030 van Label A. In variant 2 (doorlooptijd 40 jaar) is het uitgangspunt voor duurzaamheid wordt, vanwege de klimaatdoelstellingen, het wettelijk kader gehanteerd van een Energieneutraal gebouw (ENG) en is daarmee volledig toekomstbestendig.

Doordat in variant 2 grootschalige aanpassingen moeten plaatvinden aan, onder andere installaties, gebouwschil en dak is de doorlooptijd veel langer dan in variant 1. In variant 2 zal het niet mogelijk zijn om de gemeentelijke organisatie op 1 januari 2022 als één organisatie op de locatie Markt 145 te laten functioneren. Daarnaast zijn de investeringskosten veel hoger vanwege de grootschalige aanpassingen die nodig zijn.

De bereikbaarheid is in beide varianten goed.

6.7 Voorkeur huisvestingskeuze gemeentehuis

Het benodigd ruimtelijke programma is, op de Markt 145 te Uden, functioneel goed inpasbaar en biedt nog ruimte en flexibiliteit voor de toekomst.

- Beide varianten sluiten goed aan bij de organisatie en dienstverleningsvisie van de gemeente Maashorst. Ook kan het werkplekconcept en een gezonde, veilige werkomgeving worden gerealiseerd.
- Variant 1, benodigde situatie voldoet op alle aspecten aan de huisvestingsvisie, echter in verhouding tot de optimale situatie waarbij het gemeentehuis volledig wordt aangepast met een hoger ambitieniveau, scoort het logischerwijs minder goed.

- Planning technisch is de benodigde situatie (1) gunstiger. Indien gekozen wordt voor de optimale variant (2) is het niet mogelijk om op 1 januari 2022, als één organisatie gehuisvest te kunnen zijn op de locatie Markt 145.
- De investeringskosten voor de optimale situatie (2) zijn beduidend hoger dan de benodigde situatie (1). Evenals de jaarlasten.

Wij adviseren dan ook, op basis van voorgaande argumenten, om voor variant 1 de benodigde situatie te kiezen.

6.8 Voorkeur raadzaal optie

- De bestaande raadzaal (optie 1) voldoet niet aan de gestelde kaders en uitgangspunten van de raad.
- Raadzaal optie 3 (inbreiding) voldoet hier volledig aan en is binnen de gestelde termijn, met beperkte ingreep van de bestaande aanbouw en binnen het huidige bestemmingsplan te realiseren.
- De nieuwe raadzaal komt in het bestuurlijk hart van de organisatie te liggen met voldoende plek voor publiek. In de toekomst is het aantal raadsleden in de zaal makkelijk uit te breiden.
- De looplijnen tussen fractiekamers, commissiekamer en raadzaal zijn ideaal. Zichtbaar en transparant richting bezoekers en ambtenaren.
- De zaal wordt onderdeel van het werkcafé en daarmee maximaal multifunctioneel te gebruiken. De overcapaciteit van de huidige publiekshal wordt in gezet voor de raadzaal en het werkcafé. Hierdoor wordt de meeste meerwaarde gecreëerd.
- Tijdens de realisatie van de nieuwe huisvesting kan de oude raadzaal in gebruik blijven tot de nieuwe raadzaal gereed is. Om vervolgens tot werkcafé getransformeerd te worden.

Geadviseerd wordt, op basis van bovenstaande argumenten, om voor raadzaal optie 3 te kiezen. Optie 3 is toekomstbestendig, geeft de meeste meerwaarde aan het werkcafé en het ontmoetingsplein en draagt het meeste bij aan de inpassing van de huisvestingsvisie.

7. Huisvestingskeuzes gemeentewerf

Analyse van de twee in gebruik zijnde gemeentewerven en gewenste situatie levert het volgende beeld op:

- 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 heeft het college besloten om alleen de bestaande gemeentewerf van Uden, locatie Hockeyweg 3, uit te werken en niet de bestaande gemeentewerf in Schaijk.

Keuzevarianten

Zoals in het vorige hoofdstuk is beschreven zijn er twee keuzevarianten uitgewerkt: een 'optimale situatie' en een 'benodigde situatie'

Variant 1: Benodigde situatie:

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. Onderdelen van de gemeentewerf zullen niet volledig getransformeerd worden, denk hierbij bijvoorbeeld aan opslag.

Variant 2: Optimale situatie:

De locatie Hockeyweg 3 te Uden (gemeentewerf) wordt volledig aangepast. Het vastgoedobject wordt dusdanig aangepast aan de eisen van deze tijd en die van de toekomst. Optimaal afgestemd op de criteria van de Huisvestingsvisie en Dienstverleningsconcept. De gemeentewerf wordt volledig getransformeerd voor de nieuwe gemeente Maashorst.

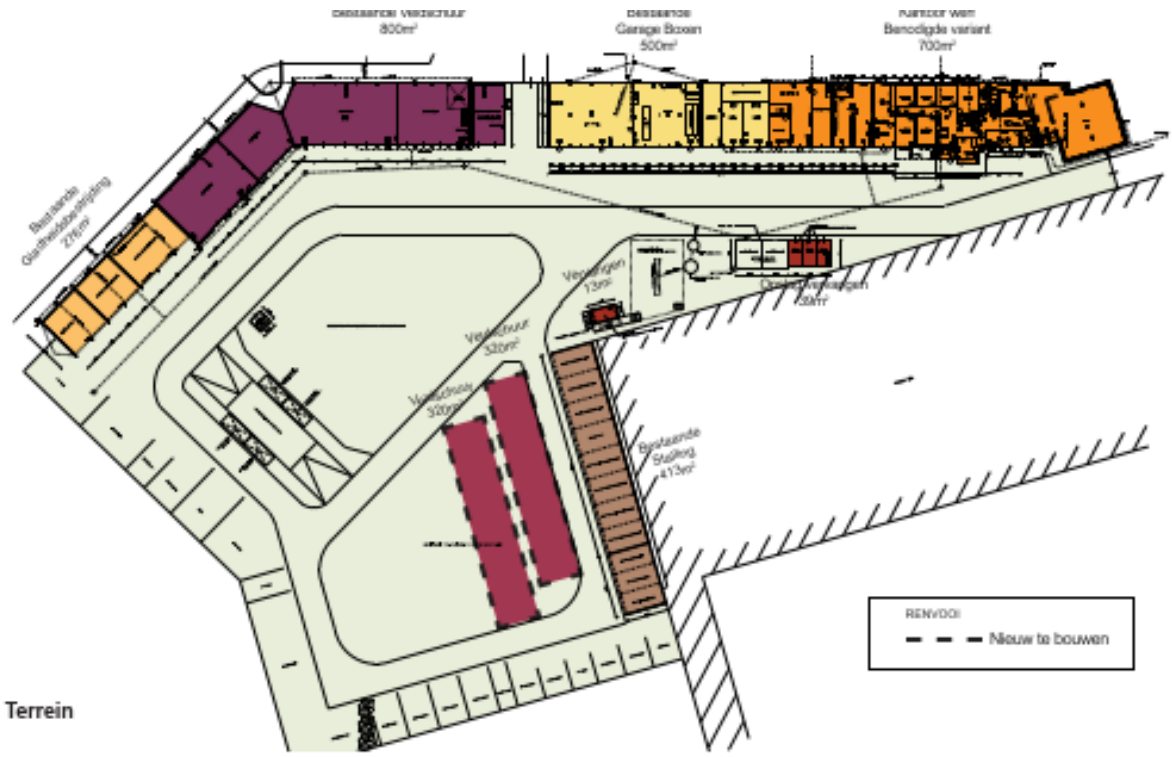
7.1 Inpassingsstudie

Omdat het benodigd ruimteprogramma voor de kantoorfunctie groter is dan de huidige beschikbare ruimte is eveneens een inpassingsstudie uitgevoerd hoe het benodigde ruimteprogramma kan worden ingepast op de locatie hockeyweg 3 te Uden. In het bestemmingplan zijn de contouren waar gebouwd kan worden exact om het huidige pand getekend. De oplossingen zijn daarom binnen deze contouren onderzocht.

Variant 1: Benodigde situatie

Om het totale programma in te passen is het noodzakelijk om een deel van de huidige opslag/garageboxen, meer specifiek drie stuks, bij het kantoordeel te betrekken. De opslag/ garageboxen zullen elders op het terrein moeten worden gecompenseerd en uitgebreid om aan de benodigde ruimtebehoefte te voldoen.

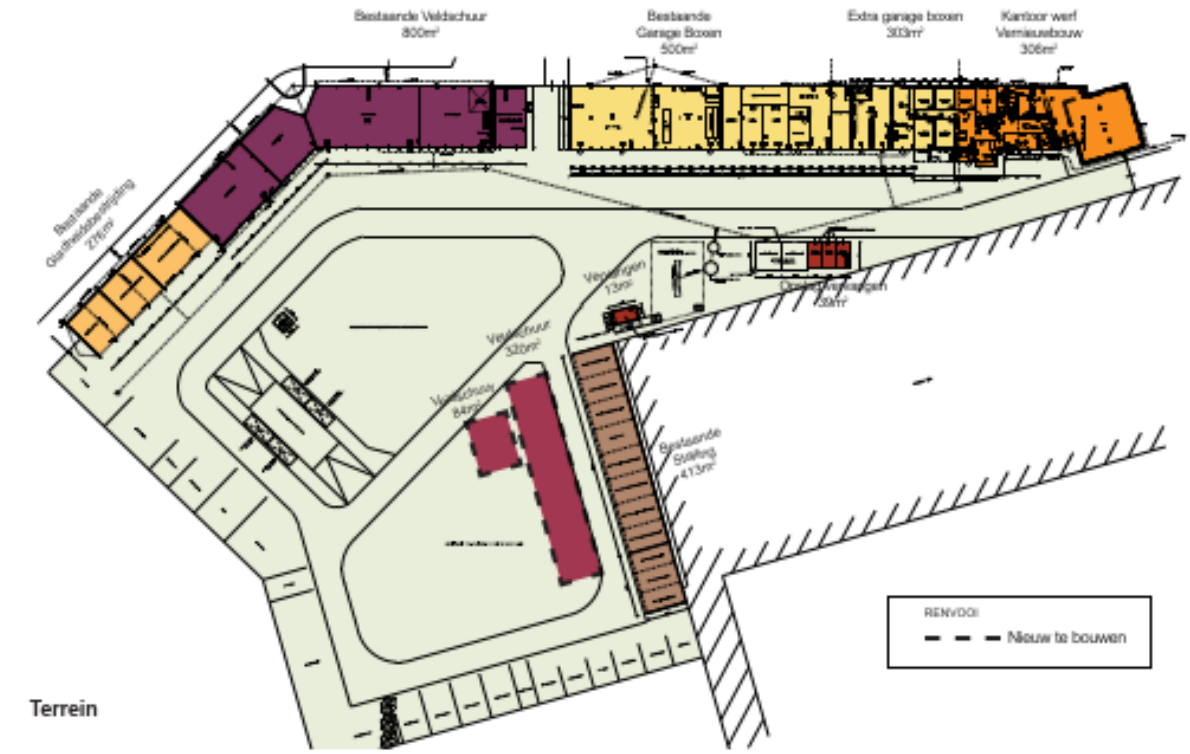
Gebouw:



Variant 2: Optimale situatie

In deze variant worden de opslag/garageboxen behouden en uitgebreid voor het benodigde programma in het kantoordeel. Het kantoordeel wordt vernieuwd binnen de huidige plot. Deze variant wordt uitgevoerd als vernieuwbouw, een combinatie van verbouw en nieuwbouw waarbij deels gebruik wordt gemaakt van de bestaande constructie. De kantoor- en ontmoetingsruimte wordt over twee bouwlagen verdeeld waardoor de footprint van het kantoor kleiner wordt.

Gebouw;



7.2 Financieel

De kosten voor de huisvesting moeten uitlegbaar en te verantwoorden zijn. Als uitgangspunt wordt daarom genomen een functioneel en efficiëntie huisvestingsoplossing. Daarbij wordt vergeleken op basis van jaarlasten in de begroting.

De investering van de benodigde variant (1) en de optimale variant (2) zijn als volgt geraamd:

Keuzevariant	**1 Benodigd**	**2 Optimaal (vernieuwbouw)**
Investering	1.885.100	2.777.200
Kapitaallast investering	86.304	87.003

Uitwerking Variant 1 Benodigd

Voor de gewenste variant 'benodigd' zijn de investeringskosten, incidentele baten en exploitatielasten van de gemeentewerf nader uitgewerkt en weergegeven in paragraaf 6.4. Zie bijlage 1 voor een nadere uitwerking.

Opbouw van de kosten

De investeringsbedragen bestaan uit de volgende onderdelen:

	Gemeentewerf
Variant benodigd	
Totale investering	*€ 1.885.100,-*
Bouwkundige werken	25,4%
W-installaties	11,1%
E-installaties	10,4%
Vaste inrichtingen en voorzieningen	3,6%
Terrein	15,9%
Algemene uitvoeringskosten/diversen	2,7%
Inrichtingskosten	7,7%
Bijkomende kosten bouw (o.a. architect, bestek, toezicht, directie, adviseurs constructeur, bouwfysica, installaties en bouwkostendeskundige)	13,3%
Bedrijfsherhuisvesting	2,4%
Onvoorzien	7,5%

7.3 Multicriteria analyse

Ook voor de gemeente werf is een multicriteria analyse uitgevoerd. Voor de volledige analyse verwijzen wij u naar de rapportage Analyse van de huisvestingskeuzes. Onderstaand is een samenvatting opgenomen.

Samenvatting multicriteria analyse (MCA) gemeentewerf

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

Groen gunstig
Oranje suboptimaal
Rood ongunstig

Toelichting:
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

Toelichting beoordeling:
Beide varianten gaan uit van aanpassingen aan de gemeentewerf, locatie Hockeyweg 3 te Uden. In variant 1, benodigde situatie, wordt het dusdanig aangepast dat zoveel mogelijk de huisvestingsvisie gerealiseerd kan worden en voldaan aan wettelijke eisen (o.a. duurzaamheid). Onderdelen van de gemeentewerf zullen niet volledig getransformeerd worden, denk hierbij bijvoorbeeld aan opslag.

In variant 2, optimale situatie, wordt de locatie Hockeyweg 3 te Uden (gemeentewerf) wordt volledig aangepast aan de eisen van deze tijd en die van de toekomst. De gemeentewerf wordt volledig getransformeerd voor de nieuwe gemeente Maashorst.

Interne en externe samenwerking kan in beide varianten gefaciliteerd worden. In beide varianten wordt plaats- en tijdonafhankelijk gelijk gefaciliteerd.

Kwaliteit van de dienstverlening is een uitgangspunt/eis en is in beide varianten te realiseren. Ontmoeten in kernen is een uitgangspunt en in beide varianten te realiseren. Goede faciliteiten in kernen voor onze medewerkers, 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.

Een gezonde werkomgeving wordt in beide varianten gerealiseerd. Het huidige kantoorgedeelte zal in beide varianten grondig worden aangepast. In beide varianten is veiligheid (Arbo werkplekken) optimaal. Ook is het gevoel van veiligheid belangrijk. Dit betreft vooral medewerkers die direct contact hebben met de inwoners. Daarnaast is een scheiding tussen publieksdeel van de gemeentewerf en de werk/kantoorzone gewenst, zodat er geen derden en gasten in de werk/kantoorzone hoeven te komen. Het creëren van deze veiligheid kan ongeacht de gekozen variant worden geborgd.

Het benodigde programma van eisen kan in beide varianten functioneel goed ingepast worden. De functionele inpasbaarheid is bij varianten 1 en 2 gelijkwaardig omdat voor het kantoordeel een verbouwing wordt doorgevoerd, voor het garanderen van de veiligheid en gezondheid.

Qua duurzaamheid, vanuit de voorbeeldfunctie is zichtbaarheid van duurzaamheid als uitgangspunt mee genomen. Daarnaast dient het gebouw en terrein te voldoen aan de wettelijke (minimale) eisen is daarmee op beide varianten van toepassing. Bij variant 1 (doorlooptijd 20 jaar) wordt uitgegaan van de wettelijke verplichting in 2030 van Label A. In variant 2 (doorlooptijd 40 jaar) is het uitgangspunt voor duurzaamheid wordt, vanwege de klimaatdoelstellingen, het wettelijk kader gehanteerd van een Energieneutraal gebouw (ENG) en is daarmee volledig toekomstbestendig.

Financieel zijn de investeringskosten voor variant 2, de optimale situatie hoger, echter doordat de afschrijvingstermijn 40 jaar is in plaats van 20 jaar, liggen de jaarlasten iets lager.
Om als organisatie, vanaf de start van de nieuwe gemeente, één gezamenlijke cultuur te kunnen opbouwen. Is het een erg belangrijk uitgangspunt om als één organisatie direct op één plek gehuisvest zijn. In geval van variant 1 is het haalbaar om op 1-1-2022 gezamenlijk gehuisvest te zijn. Bij variant 2 is de doorlooptijd beduidend langer en zal dit niet mogelijk zijn.

Vanaf de locatie Hockeyweg 3, is de reistijd naar de randen van de gemeente circa 20 minuten. Voor een tussentijdse sanitaire stop of lunch wordt daarom gezocht naar faciliteiten binnen de bestaande gemeentelijke accommodaties. De locatie is goed bereikbaar met zwaar materieel en heeft goede parkeermogelijkheden. Met het openbaar vervoer is de gemeentewerf minder goed bereikbaar. De locatie is in beide varianten hetzelfde en scoort suboptimaal.

7.4 Voorkeur gemeentewerf

Uit de inpassingsstudie blijkt dat het mogelijk is om het benodigde programma in te passen op de locatie Hockeyweg 3 te Uden.

- Beide varianten sluiten goed aan bij de organisatie en dienstverleningsvisie van de gemeente Maashorst. Ook kan het werkplekconcept en een gezonde, veilige werkomgeving worden gerealiseerd.
- Variant 1, benodigde situatie voldoet op alle aspecten aan de huisvestingsvisie, echter in verhouding tot de optimale situatie waarbij het kantoorgebouw volledig vernieuwd wordt, scoort het verhoudingsgewijs minder goed.
- Planning technisch is de benodigde situatie (1) gunstiger. Indien gekozen wordt voor de optimale variant (2) is het niet mogelijk om op 1 januari 2022 als één organisatie gehuisvest te

zijn. Dit is ongunstig voor de gewenste integrale organisatiecultuur en draagt het niet bij aan het voorkomen van eilandjes.

- Financieel gezien is het investeringsbedrag voor de benodigde situatie (1) lager. Door de afschrijving van 40 jaar in plaats van 20 jaar in de optimale variant (2), zijn de jaarlasten van variant de benodigde variant (1) iets hoger maar liggen dicht bij elkaar.
- De bereikbaarheid van de locatie Hockeyweg 3 is suboptimaal en geldt voor beide varianten.

Wij adviseren om voor variant 1 de benodigde situatie te kiezen. Het niet kunnen samengaan als één organisatie op 1-01-2022 is een doorslaggevend aspect. Ook speelt mee dat de beschikbare ruimte op de kavel geen flexibiliteit biedt om te groeien of mee te gaan met eventuele samenwerkingen of ontwikkelingen in de toekomst. Een investering voor 20 jaar in plaats van 40 jaar, geeft hierin meer (financiële) flexibiliteit.

8. Doorkijk

Parallel lopend en aansluitend op besluitvorming over de huisvestingskeuzes moeten vele zaken worden opgepakt om te zorgen dat de gemeente Maashorst op 1 januari 2022 ook operationeel kan zijn. Hieronder noemen wij een aantal zaken, in willekeurige volgorde:

- Uitwerking in een Programma van Eisen voor het gemeentehuis en gemeentewerf (reeds opgestart);
- Ontwerp, herinrichting en aanpassing gemeentehuis Uden, inclusief aanbestedingen; ;
- Ontwerp, herinrichting en aanpassing gemeentewerf Uden, inclusief aanbestedingen;
- Fasering en schuifplan voor het kunnen verbouwen “met de winkel open”;
- Uitwerking en implementatie van het nieuwe werkplekconcept Activiteit Gericht Werken door het opstellen en uitvoeren van een veranderagenda, samen met communicatie en HR;
- Voorbereiding keuze en inrichting ankerpunten geografisch verdeeld over de gemeente (een inventarisatie is opgestart, verdere uitwerking noodzakelijk).
- Integratie van ICT op gebouwen en werkplekconcept;
- Contracten bestaande panden en andere facilitaire zaken;
- Verhuisplan opstellen en daadwerkelijke verhuizing organiseren.

Bovenstaande werkzaamheden zijn nauw met elkaar verbonden en planning technisch van elkaar afhankelijk. Om dit proces in goede banen te leiden wordt een projectorganisatie opgezet waarin regulier met elkaar wordt overlegd en de acties op elkaar worden afgestemd.

Om de inwoners, medewerkers en andere betrokkenen goed mee te nemen, wordt samen met de afdeling communicatie een communicatieplan opgesteld.

Bijlage 1: Financieel overzicht variant ‘benodigd’ met raadzaal optie 1 en 3 gemeentehuis en variant ‘benodigd’ gemeentewerf.

Overzicht t.b.v. presentatie / financiele paragraaf: keuzevariant 1 (benodigd) met raadzaal optie 1						
Structureel		**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Gemeentehuis						
Benodigd investeringsbedrag	€ 9.927.200					
Kapitaallasten investering gemeentehuis Maashorst		€ 457.359	€ 455.320	€ 453.281	€ 451.243	€ 449.204
Vrijval exploitatiebegroting gemeentehuis Landerd (incl. raadhuis)		€ -	€ -122.197	€ -250.867	€ -250.701	€ -248.711
Vrijval kapitaallasten gemeentehuis Uden		€ -43.336	€ -76.740	€ -81.757	€ -88.262	€ -99.204
Totaal gemeentehuis		**€ 414.022**	**€ 256.384**	**€ 120.657**	**€ 112.280**	**€ 101.288**
Gemeentewerf						
Benodigd investeringsbedrag	€ 1.885.100					
Kapitaallasten investering gemeentewerf Maashorst		€ 86.304	€ 85.920	€ 85.536	€ 85.151	€ 84.767
Vrijval exploitatiebegroting gemeentewerf Landerd		€ -	€ -23.495	€ -39.915	€ -39.907	€ -39.899
Vrijval kapitaallasten gemeentewerf Uden		€ -	€ -4.764	€ -4.699	€ -4.634	€ -4.568
Totaal gemeentewerf		**€ 86.304**	**€ 57.662**	**€ 40.922**	**€ 40.611**	**€ 40.299**
Totaal generaal		**€ 500.327**	**€ 314.045**	**€ 161.580**	**€ 152.891**	**€ 141.588**

Overzicht t.b.v. presentatie / financiele paragraaf: keuzevariant 1 (benodigd) met raadzaal optie 1					
Incidenteel	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Gemeentehuis					
Extra afschrijving af te boeken activa Uden	€ 142.178				
Incidentele kosten renovatie	€ 81.600				
Incidentele vrijval kapitaallasten nieuwe investering	€ -432.541				
Extra afschrijving af te boeken activa Landerd		€ 284.781			
Incidentele verkoop gemeentehuis Landerd incl. raadhuis (tegen boekwaarde)		€ -284.781			
Vrijval reserve DKU verbouwing en inrichting gemeentehuis Landerd		€ -90.954			
Vrijval voorziening onderhoud gemeentehuis (incl. raadhuis) Landerd		€ -455.289			
Totaal gemeentehuis	**€ -208.762**	**€ -546.243**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Gemeentewerf					
Extra afschrijving af te boeken activa Uden	€ 30.368				
Incidentele kosten renovatie	€ 38.500				
Incidentele vrijval kapitaallasten nieuwe investering	€ -81.592				
Extra afschrijving af te boeken activa Landerd		€ 6.816			
Incidentele verkoop gemeentewerf Landerd (tegen boekwaarde)		€ -6.816			
Vrijval voorziening onderhoud gemeentewerf Landerd		€ -40.745			
Totaal gemeentewerf	**€ -12.723**	**€ -40.745**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Totaal generaal	**€ -221.486**	**€ -586.988**	**€ -**	**€ -**	**€ -**

Overzicht t.b.v. presentatie / financiele paragraaf: keuzevariant 1 (benodigd) met raadzaal optie 3						
Structureel		**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Gemeentehuis						
Benodigd investeringsbedrag	€ 10.779.600					
Kapitaallasten investering gemeentehuis Maashorst		€ 495.717	€ 493.508	€ 491.298	€ 489.089	€ 486.880
Vrijval exploitatiebegroting gemeentehuis Landerd (incl. raadhuis)		€ -	€ -122.197	€ -250.867	€ -250.701	€ -248.711
Vrijval kapitaallasten gemeentehuis Uden		€ -43.336	€ -76.740	€ -81.757	€ -88.262	€ -99.204
Totaal gemeentehuis		**€ 452.380**	**€ 294.571**	**€ 158.674**	**€ 150.127**	**€ 138.965**
Gemeentewerf						
Benodigd investeringsbedrag	€ 1.885.100					
Kapitaallasten investering gemeentewerf Maashorst		€ 86.304	€ 85.920	€ 85.536	€ 85.151	€ 84.767
Vrijval exploitatiebegroting gemeentewerf Landerd		€ -	€ -23.495	€ -39.915	€ -39.907	€ -39.899
Vrijval kapitaallasten gemeentewerf Uden		€ -	€ -4.764	€ -4.699	€ -4.634	€ -4.568
Totaal gemeentewerf		**€ 86.304**	**€ 57.662**	**€ 40.922**	**€ 40.611**	**€ 40.299**
Totaal generaal		**€ 538.685**	**€ 352.233**	**€ 199.597**	**€ 190.737**	**€ 179.264**

Overzicht t.b.v. presentatie / financiele paragraaf: keuzevariant 1 (benodigd) met raadzaal optie 3					
Incidenteel	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Gemeentehuis					
Extra afschrijving af te boeken activa Uden	€ 142.178				
Incidentele kosten renovatie	€ 81.600				
Incidentele vrijval kapitaallasten nieuwe investering	€ -468.768				
Extra afschrijving af te boeken activa Landerd		€ 284.781			
Incidentele verkoop gemeentehuis Landerd incl. raadhuis (tegen boekwaarde)		€ -284.781			
Vrijval reserve DKU verbouwing en inrichting gemeentehuis Landerd		€ -90.954			
Vrijval voorziening onderhoud gemeentehuis (incl. raadhuis) Landerd		€ -455.289			
Totaal gemeentehuis	**€ -244.989**	**€ -546.243**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Gemeentewerf					
Extra afschrijving af te boeken activa Uden	€ 30.368				
Incidentele kosten renovatie	€ 38.500				
Incidentele vrijval kapitaallasten nieuwe investering	€ -81.592				
Extra afschrijving af te boeken activa Landerd		€ 6.816			
Incidentele verkoop gemeentewerf Landerd (tegen boekwaarde)		€ -6.816			
Vrijval voorziening onderhoud gemeentewerf Landerd		€ -40.745			
Totaal gemeentewerf	**€ -12.723**	**€ -40.745**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Totaal generaal	**€ -257.713**	**€ -586.988**	**€ -**	**€ -**	**€ -**