

Huisvestingsvisie gemeente Land van Cuijk

Scenariostudie

Opdrachtgever

Fusiegemeente Land van Cuijk

Datum

20 november 2020

Project

Huisvesting Land van Cuijk

Referentie

1677101-0029.0.2

Auteur(s)

de heer P. Bressers MSc - HEVO B.V.
de heer drs. M.A. Otto MBA - HEVO B.V.



Sint Anthonis



gemeente Cuijk

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3	4.7.6	Archiefruimte(n) en opslag	19
2.	Procesaanpak	4	4.7.7	Trouwlocatie	19
2.1.	Aanpak	4	4.7.8	Overige ruimten	20
2.2.	Projectorganisatie	4	4.8.	Ambitieniveau duurzaamheid en kwaliteit	20
3.	Organisatie	5	5.	Scenario's	21
3.1.	Toekomstvisie, dienstverleningsconcept en organisatiefilosofie	5	5.1.	Ruimtebehoefte in relatie tot huidige huisvesting gemeentehuizen Cuijk en Boxmeer	21
3.1.1	Toekomstvisie	5	5.1.1	Resultaten globale inpassingsstudie	21
3.1.2	Dienstverleningsconcept	6	5.2.	Financiële doorrekening scenario's	22
3.1.3	Organisatiefilosofie	7	5.2.1	Financiële conclusies	23
4.	Huisvestingsvisie	8	5.3.	Criteria voor het beoordelen van scenario's	24
4.1.	Toekomstvisie, dienstverleningsconcept en organisatiefilosofie in relatie tot de huisvesting	8	6.	Multicriteria-analyse gemeentehuis	25
4.1.1	Consequenties van toekomstvisie en dienstverleningsconcept voor huisvesting gemeentehuis	8	6.1.	Dienstverleningsvisie	25
4.2.	Inventarisatie huidige huisvesting gemeentehuizen	8	6.2.	Organisatie en sturing	25
4.3.	Reistijden bezoekers	9	6.3.	Ruimtelijk inpasbaar	26
4.4.	Reistijden medewerkers	11	6.4.	Functionaliteit en flexibiliteit	26
4.4.1	Parkeren	12	6.5.	Financieel	26
4.5.	Werkplekconcept	14	6.6.	Duurzaamheid	27
4.5.1	Flexfactor	15	6.7.	Bereikbaarheid	27
4.5.2	Flexfactor in relatie tot corona en andere ontwikkelingen	15	6.8.	Totaaloverzicht multicriteria-analyse gemeentehuis	29
4.6.	Medewerkers	17	7.	Voorkeursscenario	30
4.6.1	Aantal medewerkers	17	7.1.	Tussenscenario ('tijdelijke' huisvesting)	30
4.6.2	Aantal te huisvesten werkplekken	18	BIJLAGEN		32
4.7.	Programma van Ruimten	18	Bijlage 1: totaaloverzicht Programma van Ruimten		32
4.7.1	Werkzones personeel en bestuur	18	Bijlage 2: financiële doorrekeningen		32
4.7.2	Raad en griffie	19	Bijlage 3: Factsheet medewerkers enquête werken ná corona		32
4.7.3	Frontoffice	19	Addendum		32
4.7.4	Vergaderen en overleg	19			
4.7.5	Werkcafé (restaurant) en keuken	19			

1. Inleiding

Op 1 januari 2022 ontstaat de nieuwe gemeente Land van Cuijk. Deze gemeente ontstaat door de fusie van de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Sint Anthonis en Mill en Sint Hubert. In het voorliggende document wordt rekening gehouden met de mogelijke latere toetreding van de gemeente Grave.

Een nieuwe gemeente vraagt, naast beantwoording van allerlei vraagstukken en visies, ook om een gedegen huisvestingsvisie om de nieuwe gemeente en bijbehorende ambtelijke organisatie op een kwalitatief goede, bereikbare en toegankelijke plek onder te brengen.

Om te komen tot een huisvestingsvisie is de werkgroep Huisvesting en Facilitair opgericht. Deze werkgroep bestaat uit afgevaardigden van de betreffende gemeenten met diverse specialismen.

In aanvulling op deze afgevaardigden is HEVO gevraagd om met een objectief en extern specialisme onderdeel te zijn van deze werkgroep en de leden daarmee te ondersteunen in het proces naar de totstandkoming van de huisvestingsvisie van de gemeente Land van Cuijk.

De voor u liggende huisvestingsvisie richt zich op **'de stip op de horizon'** en betreft dan ook de visie op de uiteindelijke huisvesting van de gemeente Land van Cuijk, en dan specifiek het gemeentehuis. Dit document werkt toe naar een aantal mogelijke huisvestingsscenario's. Door middel van een multicriteria-analyse worden deze scenario's getoetst aan de uit de visie voortgekomen toetsingscriteria, wat vervolgens resulteert in een voorkeursscenario. Dit voorkeursscenario wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de stuurgroep.

Het is praktisch niet haalbaar dat dit voorkeursscenario met betrekking tot de huisvesting volledig gerealiseerd is op 1 januari 2022. Dat betekent dat er voor de periode na de start van de gemeente Land van Cuijk en het gereedkomen van de 'definitieve huisvesting' tijdelijke huisvestingsoplossingen gecreëerd moeten worden. In deze tijdelijke constructie zal de gewenste huisvestingsvisie naar alle waarschijnlijkheid niet optimaal gefaciliteerd kunnen worden. Hoewel het 'tussenscenario' dus in de kern geen onderdeel is van deze huisvestingsvisie, de scenario's en dus dit document, is er vanzelfsprekend wel een samenhang met de

huisvestingsscenario's. Om die reden heeft de tijdelijke huisvesting van de gemeente Land van Cuijk wel een plaats gekregen in het laatste hoofdstuk van dit visiedocument.

Naast de huisvesting in het gemeentehuis dienen er ook een visie en scenario's geschetst te worden voor de gemeentewerf dan wel de buitendienst. Het dienstverleningsconcept van de buitendienst heeft een (beperkte) relatie met het aantal medewerkers van deze afdeling dat werkt in het gemeentehuis dan wel op de gemeentewerf. Om die reden dient het dienstverleningsconcept van de buitendienst meegenomen te worden in een aantal hoofdstukken van de huisvestingsvisie van het gemeentehuis. Echter, omdat de relatie beperkt is, is er door de werkgroep Huisvesting en Facilitair voor gekozen om de visiedocumenten 'huisvesting gemeentehuis' en 'huisvesting gemeentewerf' van elkaar los te koppelen. Dit betekent dat er, los van de beperkte samenhang in een aantal hoofdstukken, twee aparte huisvestingsvisies geschreven worden; één voor het gemeentehuis (voorliggend) en één voor de gemeentewerf.

2. Procesaanpak

2.1. Aanpak

Het scenario-onderzoek is uitgevoerd door middel van de stappenmethode, waarbij de stappen van grof naar fijn zijn genomen en waarbij 'fijn' nog steeds een hoge mate van abstractie in zich heeft omdat het resultaat scenario's omschrijft en geen concrete invulling.

In dit scenario-onderzoek zijn de volgende stappen genomen:

Stap 1: bepalen van de uitgangspunten voor het onderzoek

Vanuit beleids- en visiedocumenten die ter beschikking zijn gesteld, zijn uitgangspunten voor het onderzoek bepaald die direct of indirect invloed hebben op de toekomstige huisvesting. Hierbij is tevens bepaald welke uitgangspunten als toetsingscriteria zijn gehanteerd in het onderzoek.

Stap 2: inventariseren van de bestaande situatie

Vanuit de beschikbare informatie zijn de bestaande gemeentehuizen en gemeentewerven geïnventariseerd op verschillende aspecten. Dit ter onderbouwing van de te maken keuzes gedurende het onderzoek en als feitelijke nulmeting van het onderzoek.

Stap 3: uitwerken van de huisvestingsvisie

Vanuit de documenten die beschikbaar zijn en werksessies met de werkgroep Huisvesting en Facilitair is een vertaling gemaakt naar de visie en ambities van de gemeente Land van Cuijk.

Stap 4: opstellen van een Programma van Ruimten

Om te kunnen bepalen of en op welke manier de toekomstige huisvesting ruimtelijk gezien ingepast kan worden, is een Programma van Ruimten vastgesteld als ruimtelijk uitgangspunt. Dit Programma van Ruimten is opgesteld op basis van kengetallen en het aantal benodigde arboconforme werkplekken.

Stap 5: bepalen van mogelijke huisvestingsscenario's

Bij het bepalen van mogelijke huisvestingsscenario's is de behoefte afgezet tegen de mogelijkheden van de bestaande gemeentehuizen en gemeentewerven en is zo breed mogelijk gekeken naar andere huisvestingsmogelijkheden.

Stap 6: doorrekenen scenario's

De verschillende scenario's zijn financieel met elkaar vergeleken en de verschillen ten opzichte van de huidige huisvestingslasten zijn in beeld gebracht.

Stap 7: beoordelen van de huisvestingsscenario's via een multicriteria-analyse

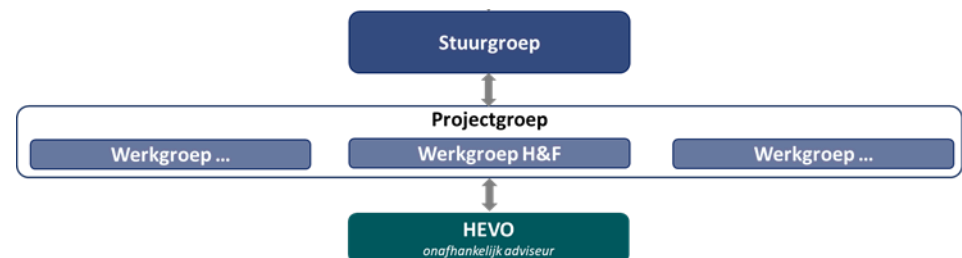
Beoordeling heeft zoveel mogelijk plaatsgevonden op basis van feiten, zoals beschikbare m², boekwaardes etc. Daarnaast zijn criteria geformuleerd, als afgeleide van de visie- en beleidsdocumenten, zoals de toekomstige manier van werken, het dienstverleningsconcept, duurzaamheid, ambitieniveau etc.

Stap 8: beschrijving van de resultaten van de multicriteria-analyse

De resultaten van de beoordeling zijn vastgelegd in een overzicht en een beoordelingsmatrix. Van hieruit is toegewerkt naar een voorkeursscenario.

2.2. Projectorganisatie

HEVO heeft als onafhankelijk adviseur de werkgroep Huisvesting en Facilitair ondersteund in de totstandkoming van deze huisvestingsvisie. Deze werkgroep staat in contact met de stuurgroep en de beslisorganen.



3. Organisatie

De 'fysieke' huisvesting kan het werk en de dienstverlening van de gemeente Land van Cuijk alleen effectief ondersteunen als ze aansluit bij de verhouding tussen management en medewerker, de relaties tussen onderdelen van de organisatie en de invulling van de dienstverlening aan de inwoner. Kortom: 'bricks', 'bytes' en 'behaviour' moeten met elkaar in balans zijn.

3.1. Toekomstvisie, dienstverleningsconcept en organisatiefilosofie

3.1.1 Toekomstvisie

De gemeente Land van Cuijk is een nieuwe gemeente die op 1 januari 2022 ontstaat door een fusie van de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis. Daarbij wordt op een aantal onderdelen rekening gehouden met de mogelijke latere toetreding van de gemeente Grave.

De gemeente Land van Cuijk wordt, qua landoppervlakte, de grootste gemeente van Noord-Brabant en bestaat uit 29 kernen. De vitaliteit en de identiteit van deze 29 verschillende kernen vormen de belangrijkste pijlers van de nieuwe gemeente. De basis van de nieuwe gemeente Land van Cuijk wordt in de notitie 'Missie, visie en kernwaarden' (d.d. 29 mei 2020) dan ook samengevat met de drie begrippen: nabijheid, kerngerichtheid en identiteit.

In diezelfde notitie is de onderstaande missie voor de ambtelijke organisatie geformuleerd.

Wij faciliteren ons gemeentebestuur praktijkgericht, voorzien van strategische denkracht en innovatievermogen, om op de opgaven en ambities een krachtige speler op regionale, provinciale en landelijke schaal te zijn.

De ambtelijke organisatie Land van Cuijk is, namens het gemeentebestuur, een krachtige en wendbare partner en dienstverlener voor de inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties in ons werkgebied.

De ambtelijke organisatie is dienstbaar aan de 29 prachtige en krachtige kernen, waar het geweldig wonen, werken en recreëren is.

De gemeente Land van Cuijk staat voor de uitdaging om het beste van twee werelden te combineren. Enerzijds het bieden van kwaliteit en professionaliteit van een grote gemeente die op bovenregionale schaal meespeelt. Anderzijds het borgen van de klant- en kerngerichtheid die past bij de belevingswereld van de inwoners van de 29 kernen.

Elementen die genoemd worden in de verschillende richtinggevende notities (d.d. 29 mei 2020) die van belang zijn voor de huisvesting:

- *De huisvesting is ondersteunend aan de visie op dienstverlening.*
- *De huisvestingskeuze kan worden gebaseerd op een zo effectief en efficiënt mogelijke werkwijze voor gemeentebestuur en ambtelijke organisatie. Dit impliceert dat we kiezen voor huisvesting van zowel gemeentebestuur als ambtelijke organisatie op één en dezelfde locatie, een centrale locatie.*
- *We gaan uit van flexibele werkplekken, met een bezettingsgraad van 70%. Hierbij streven we naar werkplekken waarbinnen een goede balans bestaat tussen thuiswerken, stiltewerkplekken en kantoortuinomgeving.*
- *Toepassen van moderne technieken en andere werkwijzen om onze dienstverlening verder te verbeteren.*
- *Inzetten op een innovatieve, open en wendbare werkomgeving.*
- *De organisatie stuurt er op aan dat inwoners en (maatschappelijk) ondernemers in eerste instantie in contact treden met de gemeente via digitale kanalen. Mocht dit niet de behoefte zijn of door omstandigheden niet kunnen, dan staat het fysieke kanaal ter beschikking.*
- *Publieksbalies zijn transparant, laagdrempelig en bieden voldoende privacy.*
- *Publieksbalies kennen ruime openingstijden, waarbij op ten minste één avond sprake is van een avondopenstelling.*
- *Het gemeentehuis is goed bereikbaar voor alle inwoners, (maatschappelijk) ondernemers en medewerkers. Dit betekent dat het gemeentehuis voldoende (gratis) parkeergelegenheid heeft, ook voor mindervaliden, en goed bereikbaar is met het openbaar vervoer.*
- *De receptie is tijdens openingstijden voor alle bezoekers geopend en altijd bemenst. De receptie ontvangt bezoekers in een open sfeer.*

De geformuleerde visie en genoemde elementen komen voort uit een richtinggevende notitie. Totdat deze officieel is vastgesteld zijn hierop wijzigingen mogelijk, al is de verwachting dat de kern van deze notities niet zal wijzigen.

3.1.2 Dienstverleningsconcept

In de 'Richtinggevende notitie Dienstverleningsconcept' (d.d. 29 mei 2020) staat de volgende visie beschreven:

De gemeente Land van Cuijk is dienstverlenend aan alle inwoners, (maatschappelijke) ondernemers en mede-overheden. De organisatie biedt kwalitatief hoogwaardige producten en diensten en stelt zich betrouwbaar, innovatief en wendbaar op.

In contacten zijn onze medewerkers geïnteresseerd in het verhaal van de ander en staan de wensen en belangen van de ander centraal, in de afweging die wij maken vanuit onze rol en verantwoordelijkheid in die specifieke situatie.

Medewerkers gebruiken in contacten met anderen maximaal het gezonde verstand, met zo min mogelijk bureaucratie.

Volgorde dienstverlening:

1. Zoveel mogelijk digitaal.
2. Indien gewenst afspraak maken met specialist.
3. Deze vindt plaats op het gemeentehuis, bij inwoners aan tafel of in de kernen.

Belangrijkste elementen dienstverleningsconcept:

- Voor alle communicatie, zowel digitaal als fysiek, geldt dat van de gemeente mag worden verwacht dat inwoners en (maatschappelijk) ondernemers betrouwbaar, innovatief en wendbaar worden behandeld.
- De processen en kwaliteit van de dienstverlening is voor alle communicatiekanalen gelijk. Alle communicatiekanalen zijn met elkaar verbonden en informatie wordt centraal beheerd in dossiers per inwoner en per (maatschappelijk) ondernemer.
- Inwoners en (maatschappelijk) ondernemers kunnen voor meerdere met elkaar samenhangende zaken aan één balie terecht. Het is vervolgens een

organisatievraagstuk hoe de gemeente deze vragen in de backoffice opsplijt en naar de juiste mensen in de organisatie doorgeleidt.

- Inwoners, (maatschappelijk) ondernemers en kernen worden actief betrokken bij het beleidsproces waardoor het advies of voorstel voldoende maatschappelijk draagvlak heeft.
- Adviezen zijn inhoudelijk van goede kwaliteit, qua stijl kort en begrijpelijk geschreven.
- Eens per twee jaar vindt een klanttevredenheidsonderzoek plaats onder inwoners en (maatschappelijk) ondernemers.

Dienstverlening is bereikbaar, toegankelijk en laagdrempelig:

- Digitaal, telefonisch, persoonlijk, per post.
- Op afspraak bij publieksbalie.

Dienstverlening is zoveel mogelijk digitaal:

- Maximaal digitaal bereikbaar.
- Informatie actueel en online.
- Gebruiksvriendelijke en betrouwbare systemen.

Dienstverlening is duidelijk en betrouwbaar:

- Burgers weten waar ze terecht kunnen.

Consequenties huisvesting vanuit het dienstverleningsconcept:

- Goede bereikbaarheid digitaal, telefonisch en qua ligging (centraal).
- Centrale ingang voor alle inwoners en klanten.
- Laagdrempelige, uitnodigende en transparante entree/binnenkomst met ruimte om met mensen apart te kunnen gaan zitten in een informele sfeer, met voldoende plekken om met enige privacy gesprekken te kunnen voeren (gastvrijheid).
- Spreekkamers voor gesprekken. Maximale privacy voor inwoners en privacy voor medewerkers.
- Goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer.
- Raadzaal behouden als hart van de gemeentelijke democratie en voorzien van moderne technieken om het op afstand volgen van raadsvergaderingen te faciliteren. Wel overdag beschikbaar als vergaderruimte voor medewerkers of als trouwlocatie.

- Voldoende parkeerplaatsen voor auto's, motoren en fietsen van medewerkers, bezoekers en leveranciers. Elektrisch parkeren voor medewerkers en bezoekers.
- Mogelijkheid om in kernen mensen te spreken in bestaande multifunctionele ruimten (scholen/welzijn/dorpshuis/et cetera).
- Zorg voor goede digitale infrastructuur.
- Frontoffice en backoffice dicht bij elkaar om met experts te kunnen schakelen.
- Fysiek meer in contact met elkaar, open en veilig door scheiding van publieksruimte en werkruimte.



3.1.3 Organisatiefilosofie

De organisatiefilosofie en visie op management worden de komende tijd door andere werkgroepen verder uitgewerkt. Bij het opstellen van deze huisvestingsvisie is de toekomstige organisatiestructuur etc. dan ook nog niet duidelijk. In de vervolfasen dient om die reden aanvullend aandacht te zijn voor de organisatiestructuur en de wijze waarop deze optimaal gefaciliteerd kan worden door de huisvesting. In de richtinggevende notities zijn onderstaande kenmerken reeds geformuleerd die betrekking hebben op de organisatiefilosofie dan wel managementvisie en ook een relatie kennen met huisvesting:

- De gemeente Land van Cuijk zal als ambtelijke organisatie een sterke (eigen) identiteit ontwikkelen. Dit vanuit haar rol als goed werkgever, het creëren van een gezamenlijke identiteit en cultuur voor medewerkers, ten behoeve van het aantrekken van talent van buiten (werving en selectie) en het zijn van een betrouwbare en bereikbare contractpartner voor leveranciers van diensten en producten.
- Wendbare en flexibele organisatie die zich - in termen van structuur, houding en gedrag - kan aanpassen aan veranderende omstandigheden.
- De gemeente Land van Cuijk is een moderne werkgever, die vitaliteit van medewerkers hoog in het vaandel heeft staan. Ze geeft mensen de ruimte om hun werk plaats- en tijdonafhankelijk te doen, maar altijd in verbinding met elkaar.
- Adviezen worden integraal opgesteld; betrokken stakeholders en adviseurs worden geraadpleegd om tot een weloverwogen en volledig advies te komen.

4. Huisvestingsvisie

4.1. Toekomstvisie, dienstverleningsconcept en organisatiefilosofie in relatie tot de huisvesting

4.1.1 Consequenties van toekomstvisie en dienstverleningsconcept voor huisvesting gemeentehuis

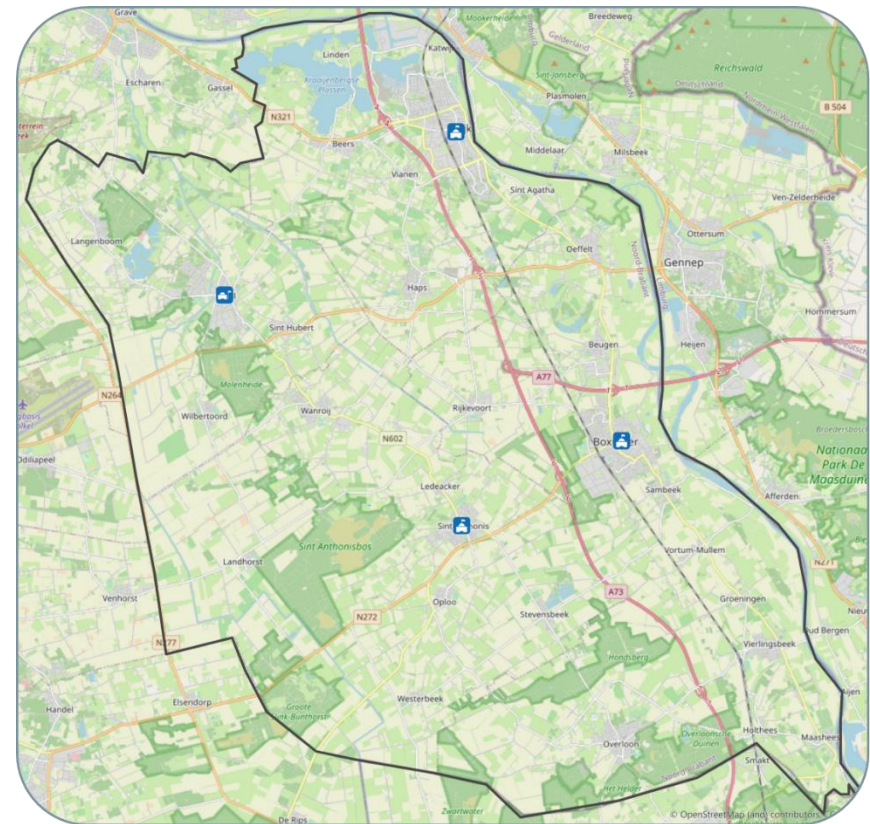
Vanuit de toekomstvisie, het dienstverleningsconcept en de organisatiefilosofie is het gewenst om een omgeving te creëren waarin mensen elkaar spontaan ontmoeten, waar goed kan worden samengewerkt en als netwerkorganisatie flexibel kan worden ingespeeld op diverse vragen. Kenmerken van deze omgeving zijn:

- Huisvesting op één **centrale locatie**.
- Faciliteren van **plaats- en tijdonafhankelijk werken**.
- Moderne raadzaal als hart van de gemeentelijke democratie.
- Faciliteren dat **inwoners makkelijk de weg naar de ambtenaren kunnen vinden**, digitaal en telefonisch maar ook fysiek.
- **Transparant**: iedereen vindt en ontmoet elkaar.
- Niemand heeft meer een eigen werkplek maar kiest een plek, passend bij de activiteit die hij/zij op dat moment doet.
 - **Iedereen doet mee**; ook het bestuur en de leidinggevenden (binnen een eigen 'vlek').
 - **Uitzonderingen** zijn mogelijk wanneer iemand vanuit werkzaamheden of persoonlijke omstandigheden een vaste werkplek behoeft.
- **Vindbaarheid** van basisteams borgen ter ondersteuning van de samenwerking binnen teams en tussen teams.
- In een **veilige werkomgeving met een gezond klimaat**.
- Gebouw met **flexibiliteit voor de toekomst** (want rijkstaken en veranderingen in samenwerkingen en informatisering kunnen tot mutaties in de toekomst leiden).
- Verschillende typen **toekomstbestendige** flexibele werkplekken.
- Zones met rust, ruis en rumoer.
- Voldoende en moderne **overlegvoorzieningen**.
- **Diversiteit** in werkplekken (stilteplekken, kamers om even te telefoneren of (digitaal) te overleggen, 'reuring'-plekken, projectruimten, vergaderen op afstand).
- **Informele** ontmoeting met goede faciliteiten.
- **Goede bereikbaarheid** openbaar vervoer, auto en fiets.

- Voldoende **parkeergelegenheid** voor (elektrische) auto's en fietsen en eventueel stallingsruimte voor specifieke voertuigen.

4.2. Inventarisatie huidige huisvesting gemeentehuizen

Bij de start van het scenario-onderzoek is een inventarisatie uitgevoerd van de huidige gemeentehuizen, aangevuld met aanverwante ruimten zoals het Dienstencentrum, het Verhuurkantoor (Molenstraat, Cuijk) en de locatie aan de Steenstraat (Boxmeer). Het gemeentehuis in Grave is vanuit de vraagstelling buiten beschouwing gelaten.



Huidige gemeentehuizen binnen gemeenten Land van Cuijk

	Bouwjaar	Bvo (m²)	Boekwaarde	Uitbreidbaar
Cuijk	2003	5.160	€5.581.838	-
Boxmeer	2010	8.161*	€11.186.000	++
Mill en Sint Hubert	1969	3.797	€1.258.052	--
Sint Anthonis	1996	2.858	€903.971	--
Dienstencentrum Cuijk	2012	1.616	€3.288.981	+/-
Verhuurkantoor Cuijk (Molenstraat 19)	1977	1.120	/	--
Steenstraat Boxmeer	2013/2018	575	€1.252.000	--

Globale inventarisatie gemeentehuizen en aanvullende gebouwen (nu in gebruik)

*Bvo Boxmeer is inclusief parkeerkelder en exclusief eventuele uitbreiding

4.3. Reistijden bezoekers

Gezien de oppervlakte van de nieuwe gemeente vormen bereikbaarheid en centrale ligging van de huisvesting de belangrijkste pijlers om toegankelijk te zijn voor alle inwoners.

Om dit voor de huidige gemeentehuizen inzichtelijk en vergelijkbaar te maken is een reistijdenanalyse uitgevoerd (zie tabel).

Bij deze analyse is vanuit alle 29 kernen van de gemeente Land van Cuijk de reistijd in minuten per auto berekend naar de huidige vier gemeentehuizen¹. Hierbij is ook de reistijd vanuit Grave toegevoegd. De gemiddelde reistijd van kern→ naar gemeentehuis wordt gewogen aan de hand van het aantal inwoners in de betreffende kern (peildatum januari 2019). Dit gewogen cijfer wordt vervolgens gedeeld door het totaal aantal inwoners van de 29 kernen en resulteert daarmee in een gemiddelde reistijd per inwoner naar de vier huidige gemeentehuizen.

In het overzicht is zichtbaar dat de *gemiddelde reistijd per inwoner* tussen de verschillende gemeentehuizen dicht bij elkaar ligt en varieert tussen de 12 en 15 minuten. Met name de gemeentehuizen Cuijk en Boxmeer liggen, met respectievelijk gemiddeld 12,6 minuten en 13,2 minuten reistijd, erg dicht bij elkaar. Het is belangrijk om te benoemen dat met name de reistijd vanuit Grave een 'negatieve' invloed heeft op de reistijd naar Boxmeer. Wanneer we Grave namelijk niet betrekken in de

reistijdenanalyse, dan is de gemiddelde reistijd naar Cuijk 12,4 minuten en de gemiddelde reistijd naar Boxmeer 12,0 minuten. In dat scenario scoort Boxmeer dus (licht) beter dan Cuijk dan wanneer Grave wel meegenomen wordt in de analyse.

	Gemeentehuis Cuijk	Gemeentehuis Boxmeer	Gemeentehuis Mill & St.-Hubert	Gemeentehuis Sint-Anthonis	inwoners
Cuijk	71760	287040	233220	340860	17.940
Boxmeer	198656	37248	260736	161408	12.416
Sint-Anthonis	83400	41700	58380	8340	4.170
Mill	73560	110340	12260	73560	6.130
Sint-Hubert	17100	17100	8550	15675	1.425
Haps	19810	28300	28300	33960	2.830
Overloon	74176	58560	101504	50752	3.904
Vierlingsbeek	50635	34645	66625	45305	2.665
Langenboom	45100	54120	18040	45100	2.255
Oeffelt	21141	18792	37584	35235	2.349
Beugen	25760	11040	29440	23920	1.840
Oploo	21105	12060	19095	5025	1.005
Stevensbeek	13300	7000	14000	4900	700
Groeningen	6840	2880	9360	5760	360
Holthees	11193	7462	14391	9594	533
Katwijk	2430	6885	6885	9720	405
Landhorst	9350	6800	5950	4675	425
Ledeacker	10890	7260	7260	1210	605
Linden	2200	3850	3850	5775	275
Maashees	18564	14144	25636	17680	884
Rijkevoort	23212	14922	21554	9948	1.658
Sambeek	25740	5720	32890	18590	1.430
Sint Agatha	2500	6000	7000	9000	500
Vianen	6525	19575	14355	20880	1.305
Vortum Mullum	12150	4725	17550	8775	675
Wanroij	37200	32550	18600	16275	2.325
Westerbeek	14410	8515	14410	5895	655
Beers	11830	20280	13520	28730	1.690
Grave	174762	249660	187245	262143	12.483
Reistijd gemiddeld per inwoner:	12,6	13,2	15,0	14,9	

Gemiddelde reistijd per inwoner (auto) in minuten (gewogen naar aantal inwoners)

Voldoende (gratis) parkeergelegenheid geldt als een belangrijk criterium voor de nieuwe locatie. Zowel in Cuijk als in Boxmeer is parkeergelegenheid aanwezig voor bezoekers van het gemeentehuis. Parkeren voor medewerkers behoeft echter

¹ Gemiddelde reistijden tussen kern → adres gemeentehuis is berekend met behulp van GoogleMaps op een willekeurig moment zonder vertragingen. Hierbij is gerekend met de snelste route.

aanvullend onderzoek om te voorkomen dat dit een te grote belasting legt op de (beperkt) beschikbare hoeveelheid parkeerplaatsen binnen beide plaatsen. In paragraaf 4.4 wordt hier verder op ingegaan.

Omdat het gemeentehuis behalve per auto ook goed bereikbaar moet zijn met het openbaar vervoer is dezelfde analyse uitgevoerd voor het OV (zie onderstaand overzicht)². De uitgangspunten en methodiek zijn hierbij hetzelfde: de gemiddelde reistijd kern→ naar gemeentehuis wordt berekend en gewogen naar het aantal inwoners van de betreffende kern. Vervolgens wordt dit gedeeld door het totaal aantal inwoners van de 29 kernen, aangevuld met Grave.

Belangrijke opmerking hierbij is dat de reistijd per OV niet vanuit alle kernen (goed) berekend kan worden. Dit omdat het in een aantal kernen ontbreekt aan (voldoende) OV-verbindingen.

	Gemeentehuis Cuijk	Gemeentehuis Boxmeer	Gemeentehuis Mill & St.-Hubert	Gemeentehuis sint-Anthonis	inwoners
Cuijk	71760	340860	430560	645840	17.940
Boxmeer	161408	37248	434560	322816	12.416
Sint-Anthonis	120930	95910	208500	8340	4.170
Mill	171640	306500	12260	422970	6.130
Sint-Hubert	34200	65550	17100	92625	1.425
Haps	53770	116030	45280	169800	2.830
Overloon	156160	132736	234240	117120	3.904
Vierlingsbeek	47970	45305	114595	93275	2.665
Langenboom	83435	137555	33825	175890	2.255
Oeffelt	56376	75168	93960	150336	2.349
Beugen	66240	33120	106720	92000	1.840
Oploo	32160	26130	58290	22110	1.005
Stevensbeek	22400	18200	37800	15400	700
Sint Agatha	14500	25000	/	/	500
Vianen	23490	52200	33930	80910	1.305
Beers	16900	33800	/	/	1.690
Grave	524286	848844	262143	923742	12.483
Reistijd gemiddeld per inwoner:	26,3	37,9	33,6	52,8	

Gemiddelde reistijd per inwoner (OV) in minuten (gewogen naar aantal inwoners, incl. Grave)

Ook bij de bereikbaarheid met het OV geldt dat de reistijd vanuit Grave een grote invloed heeft op de gemiddelde reistijd. Onderstaande figuur laat, ter illustratie, dezelfde reistijdenanalyse zien, alleen dan exclusief Grave.

	Gemeentehuis Cuijk	Gemeentehuis Boxmeer	Gemeentehuis Mill & St.-Hubert	Gemeentehuis sint-Anthonis	inwoners
Cuijk	71760	340860	430560	645840	17.940
Boxmeer	161408	37248	434560	322816	12.416
Sint-Anthonis	120930	95910	208500	8340	4.170
Mill	171640	306500	12260	422970	6.130
Sint-Hubert	34200	65550	17100	92625	1.425
Haps	53770	116030	45280	169800	2.830
Overloon	156160	132736	234240	117120	3.904
Vierlingsbeek	47970	45305	114595	93275	2.665
Langenboom	83435	137555	33825	175890	2.255
Oeffelt	56376	75168	93960	150336	2.349
Beugen	66240	33120	106720	92000	1.840
Oploo	32160	26130	58290	22110	1.005
Stevensbeek	22400	18200	37800	15400	700
Sint Agatha	14500	25000	/	/	500
Vianen	23490	52200	33930	80910	1.305
Beers	16900	33800	/	/	1.690
Reistijd gemiddeld per inwoner:	18,0	24,4	29,5	38,2	

Gemiddelde reistijd per inwoner (OV) in minuten (gewogen naar aantal inwoners), excl. Grave

Zoals zichtbaar in het overzicht scoort Cuijk ook zonder Grave nog steeds het 'best' met betrekking tot de bereikbaarheid per OV. Echter is het verschil tussen Boxmeer en Cuijk hierbij wel aanzienlijk kleiner. Ook hier is het dus van belang te vermelden dat het wel of niet meenemen van Grave een belangrijke invloed heeft op de reistijdenanalyse.

Bij de bereikbaarheid per OV plaatsen wij wel de kanttekening dat het OV voor een groot deel van de inwoners in de (kleine) kernen van de gemeente Land van Cuijk geen belangrijke factor is. Deze kernen zijn namelijk moeilijk bereikbaar per OV en worden gekenmerkt door lange reistijden (gemiddeld meer dan 30 minuten naar een

² Gemiddelde reistijd kern→ adres gemeentehuis is berekend met behulp van 9292ov.nl op een willekeurig moment zonder vertragingen. Hierbij is de snelste OV-verbinding opgenomen.

gemeentehuis). Dit maakt dat het kenmerk 'bereikbaarheid per OV' niet te zwaar mee zou moeten wegen in de scenariokeuzes.

4.4. Reistijden medewerkers

Naast de reistijd van bezoekers van het toekomstige gemeentehuis van Land van Cuijk speelt ook de reistijd van medewerkers een belangrijke rol in de scenariokeuze. Deze bepaalt namelijk voor een deel de manier waarop medewerkers zich naar het gemeentehuis zullen verplaatsen en heeft daarmee ook invloed op de parkeerbehoefte (paragraaf 4.4.1).

In onderstaande figuur is de gemiddelde reistijd per medewerker van de huidige gemeenten dan wel Werkorganisatie CGM vermeld. In de eerste rij is de huidige reistijd zichtbaar. Omdat bij CGM de precieze standplaats/medewerker niet inzichtelijk is, is er hierbij uitgegaan van 'Cuijk' als standplaats.

De medewerkers van gemeente Boxmeer en gemeente Sint Anthonis hebben momenteel een nagenoeg vergelijkbare gemiddelde reistijd van respectievelijk 17,67 en 17,90 minuten. Het is opvallend dat de medewerkers van CGM, met gemiddeld 22,95 minuten, in de huidige situatie een aanzienlijk langere gemiddelde reistijd kennen. Wanneer we naar de spreiding van de postcodes van de medewerkers van CGM kijken, dan is ook zichtbaar dat deze medewerkers uit een aanzienlijk groter gebied afkomstig zijn dan de medewerkers van de gemeenten Boxmeer en Sint Anthonis.

	medewerkers Boxmeer	medewerkers CGM	medewerkers Sint-Anthonis	reistijd gemiddeld per medewerker
<i>Gemiddelde reistijd huidige werkplaats</i>	17,67	22,95	17,90	19,51
Scenario Cuijk	21,53	22,95	21,90	22,13
Scenario Boxmeer	17,67	32,02	18,74	22,81

**huidige werkplaats is voor CGM uitgegaan van Cuijk*

Gemiddelde reistijd per medewerker (auto) in minuten

De gemiddelde reistijd voor de locaties die op dit moment onderdeel zijn van de mogelijke huisvestingsscenario's zijn weergegeven in de rijen daaronder. De gemiddelde reistijd voor het scenario 'nieuwbouw op centrale locatie' is voor nu niet

meegenomen omdat deze centrale locatie nog niet bekend is. Naar verwachting zou de reistijd van dit scenario, vanwege het centrale karakter, tussen scenario Cuijk en scenario Boxmeer in komen te liggen.

Wanneer we de gemiddelde reistijd van de verschillende toekomstige scenario's gaan bekijken is het echter beter om dezelfde weging toe te passen zoals gedaan in paragraaf 4.3. De ene gemeente kent immers meer medewerkers dan de andere waardoor dat gemiddelde cijfer ook zwaarder moet wegen in de berekening van een totaal gemiddelde. In onderstaande figuur is de gemiddelde reistijd gewogen met het aantal medewerkers van iedere organisatie. Vervolgens is dit totaalcijfer gedeeld door het totaal aantal medewerkers. Dit resulteert in de kolom 'reistijd gemiddeld per medewerker'.

	medewerkers Boxmeer	medewerkers CGM	medewerkers Sint-Anthonis	reistijd gemiddeld per medewerker
<i>Gemiddelde reistijd huidige werkplaats</i>	3711	10718	1539	20,93
Scenario Cuijk	4521	10718	1883	22,44
Scenario Boxmeer	3711	14953	1612	26,57

**huidige werkplaats is voor CGM uitgegaan van Cuijk*

Gemiddelde reistijd per medewerker (auto) in minuten (gewogen naar aantal medewerkers/gemeente)

In de huidige situatie is de 'gewogen gemiddelde reistijd per medewerker' 20,93 minuten. Bij zowel scenario Cuijk als scenario Boxmeer 'verslechtert' deze gemiddelde reistijd. Bij het scenario Boxmeer is de gemiddelde toename in reistijd per medewerker, met ruim 5,50 minuten ten opzichte van huidig, het grootst. Deze verslechtering van de gemiddelde reistijd wordt meegewogen in de multicriteria-analyse. Hoewel het effect op voorhand lastig in te schatten is, vergroot een toename in de gemiddelde reistijd de kans dat medewerkers voor de auto kiezen in plaats van de fiets als vervoermiddel. Dit heeft vervolgens een negatieve invloed op de parkeerbehoefte van de medewerkers. In de volgende paragraaf wordt hier verder op ingegaan.

4.4.1 Parkeren

Het huisvesten van de hele gemeente Land van Cuijk op één centrale locatie heeft niet alleen gebouwelijke consequenties, maar ook consequenties voor de directe omgeving van het gemeentehuis. Hoewel het precieze aantal medewerkers dat op de lange termijn bij de gemeente Land van Cuijk werkzaam gaat zijn op dit moment nog niet duidelijk is, houden we in deze huisvestingsvisie rekening met 709 medewerkers (scenario inclusief Grave, zie toelichting paragraaf 4.6). Deze medewerkers zullen zichzelf door middel van een vervoermiddel naar het werk verplaatsen; de manier waarop zal verschillen van fiets, OV, te voet en voor een belangrijk deel met de auto. In de directe omgeving van de gemeentehuizen is op dit moment (openbare) parkeergelegenheid aanwezig om de bezoekers van de huidige voorzieningen in dit gebied te faciliteren. Het is in een toekomstige situatie dan ook onwenselijk dat de komst van een vrij grote ambtelijke organisatie een grote druk legt op de parkeercapaciteit van het centrum van een van beide plaatsen. In de parkeernota van gemeente Boxmeer (2015) is daarnaast het uitgangspunt opgenomen dat parkeren in principe op eigen terrein opgelost dient te worden om te voorkomen dat de directe omgeving met een parkeerprobleem te maken krijgt.

Zowel gemeente Cuijk als gemeente Boxmeer heeft in de vastgestelde 'nota parkeernormen' een genormeerd aantal parkeerplaatsen vastgesteld voor verschillende typen voorzieningen. Een gemeentehuis behoort, voor een groot deel, tot het type voorziening 'Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)'. Voor de 'backoffice' zou geconcludeerd kunnen worden dat deze behoort tot het type 'Kantoor zonder baliefunctie', dit deel van het gemeentehuis heeft immers geen/weinig direct klantcontact en dus ook geen aanloop van bezoekers. Omdat er hoofdzakelijk op afspraak gewerkt wordt, veel aanvragen tegenwoordig digitaal zijn en/of er bij de burger/ondernemer op locatie afgesproken wordt neemt het aantal bezoekers van een gemeentehuis steeds meer af. Hoewel een gemeentehuis dus officieel in de categorie 'Commerciële dienstverlening met baliefunctie' thuishoort, zou een combinatie van beide typen de lading beter dekken; dit resulteert in het type 'Kantoor met beperkte baliefunctie'.

Uit beide nota's komen onderstaande genormeerde parkeerplaatsen:

	Parkeernorm (Commerciële) dienstverlening (met balie)	Parkeernorm kantoor zonder balie	Parkeernorm kantoor met beperkte balie
Gemeente Cuijk (2019)	2,4 parkeerplaats/ 100 m ² bvo	1,8 parkeerplaats/ 100 m ² bvo	2,1 parkeerplaats/ 100 m ² bvo
Gemeente Boxmeer (2015)	2,5 parkeerplaats/ 100 m ² bvo	1,9 parkeerplaats/ 100 m ² bvo	2,2 parkeerplaats/ 100 m ² bvo

In de nota parkeernormen is tevens opgenomen dat 5% van de benodigde parkeerplaatsen gebruikt wordt door bezoekers. Bezoekers kunnen, net als bij het bezoek aan een winkel of horeca, echter gebruik maken van de beschikbare, openbare, parkeergelegenheid in de directe omgeving. Hier hoeft dus niet direct in voorzien te worden maar dit behoeft wel de aandacht.

In paragraaf 5.1 is berekend hoeveel vierkante meter brutovloeroppervlakte (bvo) er naar schatting benodigd is om de gemeente Land van Cuijk te kunnen huisvesten (hier gerekend met scenario inclusief Grave). Dit is circa 8.433 m² bvo. Wanneer we deze metrages gebruiken om het benodigd aantal parkeerplaatsen te berekenen, op basis van parkeernorm 'Kantoor met beperkte baliefunctie (Cuijk, 2019)', komen we op onderstaande aantallen benodigde parkeerplaatsen.

Benodigd aantal autoparkeerplaatsen	177 stuks*
--	-------------------

* 5% van deze parkeerplaatsen is voor bezoekers en hoeft dus niet per definitie centraal voorzien te worden (Parkeernorm, Cuijk 2019)

Behalve auto's is er ook een parkeerbehoefte voor fietsers. Omdat bezoekers van het gemeentehuis de fiets veelal in de omgeving van het gemeentehuis kunnen stallen wordt hier uitgegaan van de parkeernorm voor 'Kantoor zonder balie, in het centrum'. De geldende parkeernorm voor dit type is 1,7 fiets per 100 m² bvo.

Benodigd aantal fietsparkeerplaatsen	143 stuks
---	------------------

Onder het gemeentehuis van Boxmeer bevindt zich een parkeerkelder met 82 auto-parkeerplaatsen en plek voor circa 37 fietsen. Daarbij is er nog plek voor ongeveer 14 auto's direct naast het gemeentehuis. Hierbij is het belangrijk te vermelden dat de parkeergarage onder het gemeentehuis in Boxmeer op dit moment in feite een

openbare parkeergelegenheid is. Hoewel er dus wel parkeervoorzieningen aanwezig zijn, zal er bij de keuze voor een scenario rekening gehouden moeten worden met een aanzienlijke uitbreiding van de parkeervoorziening (zowel auto's als fietsen) ten behoeve van de medewerkers van het gemeentehuis.

Het gemeentehuis in Cuijk heeft op dit moment geen eigen parkeergelegenheid. Wel een ruime fietsenkelder. Medewerkers maken hier reeds gebruik van de openbare parkeervoorzieningen (buiten het centrum).

Naast het uitbreiden van de parkeervoorziening kan er natuurlijk ook gestuurd worden door middel van een 'duurzaam vervoersbeleid', echter is de opbrengst hiervan in de praktijk vaak wisselend.

In zowel Cuijk, Boxmeer alsook bij nieuwbouw dient er bij de keuze voor een scenario rekening gehouden te worden met de realisatie van aanvullende parkeergelegenheid. In beide kernen zijn mogelijk ontwikkelingen waarbij deze groeiende parkeerbehoefte in het achterhoofd meegenomen kan worden; een zo snel mogelijke scenariokeuze voor de gemeentelijke huisvesting is ook om die reden van belang zodat er tijdig aangehaakt kan worden bij lopende ontwikkelingen.

Hoewel het advies niet is om het realiseren van bijvoorbeeld een parkeergarage (financieel) te koppelen aan het huisvestingsscenario, dient de beschikbaarheid of mogelijke realisatie van voldoende parkeerplaatsen wel meegenomen te worden in de afweging voor een bepaald huisvestingsscenario. Door de afdelingen Ruimte/RO van de gemeenten Cuijk en Boxmeer is inmiddels een verkennend onderzoek gedaan. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het addendum bij deze huisvestingsvisie. Om die reden wordt de parkeercapaciteit meegenomen in het toetsingskader voor de multicriteria-analyse (hoofdstuk 6).

4.5. Werkplekconcept

Om vorm en inhoud te kunnen geven aan de toekomstige organisatie en dienstverlening is het wenselijk het werkplekconcept van de gemeente aan te passen. In deze paragraaf wordt daar een globale voorzet voor gedaan, tijdens het samenstellen van het Programma van Eisen zal hier meer gedetailleerd op ingegaan worden.

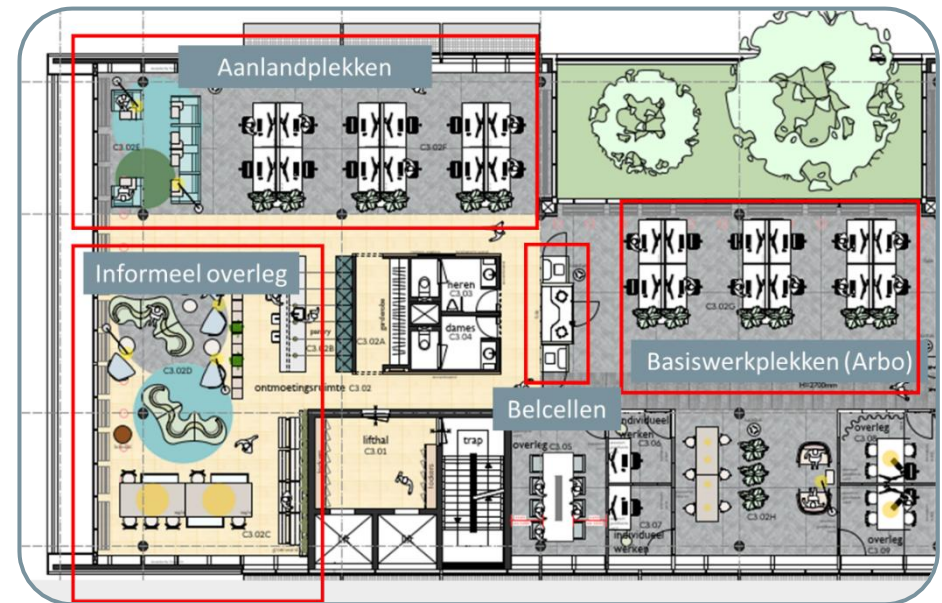
Gelet op de ontwikkelingen wordt er uitgegaan van een werkplekconcept dat bestaat uit verschillende typen werkplekken die passen bij de verschillende werkzaamheden. Er ontstaan gebieden waarin samenwerking en ontmoeting wordt gefaciliteerd en gestimuleerd. Om de samenhang binnen en tussen teams (die veel samenwerken) te waarborgen, gaan we uit van gebieden per team en in elkaars nabijheid. Een open en transparante omgeving is het uitgangspunt, waarbij er veel aandacht is voor de akoestiek en intimiteit van de kantoorzones. Dit werkplekconcept noemen we ook wel het 'activiteitgerelateerd werken'.



Voorbeelden activiteitgerelateerd werken (ter illustratie)

Dit betekent dat, zoveel mogelijk, het clean desk-principe wordt gehanteerd en dat er ook thuis en op andere locaties, zoals bij de burger of in de kernen, gewerkt kan worden (plaats- en tijdonafhankelijk werken). De bureaus moeten na gebruik leeg worden achtergelaten. Werkplekken zullen intensiever en flexibel gebruikt gaan worden. Dit heeft invloed op de manier van (samen)werken van medewerkers en behoeft in het begin dan ook de nodige begeleiding.

Het is belangrijk dat het werkplekconcept veel variatie biedt: een mix van open kantoorruimten met flexplekken, aanlandplekken, informele overlegplekken, telefooncellen, individuele overlegplekken (ook ten behoeve van 'hybride' vergaderen), concentratieruimten, ruimten voor vergaderen op afstand, vergaderruimten/projectruimten, ontmoetingsplekken, kopieerzones en ruimte voor opslag. Onderstaande plattegrond geeft ter illustratie een voorbeeld indeling van een werkvloer naar het idee van activiteitgerelateerd werken. Hierop is de grote variatie aan typen werkplekken, en de gemixte opstelling daarvan, zichtbaar.



Voorbeeld indeling werkvloer activiteitgerelateerd werken. Een mix aan typen werkplekken waarbinnen rumoer - ruis - rust gewaarborgd wordt (ter illustratie, bron: HEVO).

Voor de huisvesting van de gemeente Land van Cuijk is deze variatie een belangrijk uitgangspunt. Transparantie bevordert de communicatie en onderlinge samenwerking, wat belangrijk is als men niet per definitie op een vaste plek zit. Voor medewerkers die fulltime op kantoor zitten en 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.

Het is belangrijk om te vermelden dat er niet één type indeling is dat past bij het activiteitgerelateerd werken. Een indeling, alsook de precieze invulling van het activiteitgerelateerd werken, is altijd organisatiespecifiek en dient te worden ontwikkeld naar de kenmerken, eisen en wensen van de betreffende organisatie. Daarnaast dient de invoering van het activiteitgerelateerd werken ook gepaard te gaan met goede begeleiding en voorbereiding van de medewerkers. Behalve een andere inrichting van het gebouw vraagt het namelijk ook om een andere manier van werken en een verandering in gedrag en cultuur. Het 'opstarten' van een nieuwe gemeente is hier een goed moment voor.

Kort samengevat moet een andere manier van werken de ontmoeting, samenwerking, kennisdeling en innovatie en daarmee de wendbare netwerkorganisatie goed faciliteren. Maar ook moet de nieuwe manier van werken medewerkers uitdagen tot blijvende ontwikkeling en het verbeteren van individuele en daarmee ook organisatieprestaties, waarbij de dienstverlening aan de inwoners en het gemeentebestuur altijd centraal staat.

4.5.1 Flexfactor

Als er gewerkt wordt conform het flexibele werkplekconcept, dan worden werkplekken gedeeld, wat leidt tot een hogere bezetting en dus efficiënter ruimtegebruik. Dit heeft een lagere ruimtebehoefte tot gevolg. In een kleinere kantooromgeving maken medewerkers namelijk gezamenlijk gebruik van de aanwezige werk- en overlegplekken.

Het aantal benodigde werkplekken wordt bepaald door het aantal medewerkers te vermenigvuldigen met een flexfactor. De flexfactor is het verwachte percentage gelijktijdig gebruik van arboconforme werkplekken.

In de onderstaande tabel zijn flexfactoren weergegeven die bij andere gemeenten zijn toegepast (pre-corona). De factor moet dusdanig zijn dat er voldoende werkplekken beschikbaar zijn maar dat deze wel efficiënt worden benut.

Gemeente	Flexfactor	Gemeente	Flexfactor
Zevenaar	0,68	Hollands Kroon	0,70
Noordoostpolder	0,80	Eindhoven	0,67
Bronckhorst	0,76	Meerijstad	0,70
Cranendonck	0,67	Drechterland	0,70
Wageningen	0,75	Krimpenerwaard	0,70

Door de stuurgroep is, in de richtinggevendende notities, voor de gemeente Land van Cuijk een flexfactor aangegeven van circa 0,70.

Voor het College van B&W en de gemeentesecretaris geldt dat zij ook gebruik maken van flexplekken, echter wel binnen een aparte 'vlek'. Hier hoort ook een toegewezen vergaderruimte (B&W-kamer) bij.

4.5.2 Flexfactor in relatie tot corona en andere ontwikkelingen

De opkomst van het plaats- en tijdonafhankelijk werken, 'scherpere' flexfactoren etc. is een trend die al langer in opkomst is. In toenemende mate wordt het door medewerkers als wenselijk ervaren om op een flexibele manier, in zowel tijd als plaats, de werkdag in te kunnen delen. De coronacrisis in 2020 heeft ervoor gezorgd dat deze opkomst is versterkt. Immers, we werden plotseling gedwongen om voor praktisch 100% vanuit huis te werken en daarmee kwamen organisaties en medewerkers voor de uitdaging te staan dat goed te organiseren. Het is belangrijk om te benoemen dat de coronacrisis niet als aanstichter van de trend naar plaats- en tijdonafhankelijk werken gezien moet worden maar meer als versneller van een reeds bestaande beweging.

Deze plotselinge verandering maakt dat we op een andere manier naar ons werk en onze werkomgeving zijn gaan kijken. We zijn ons daarbij bewuster geworden van de typen werkzaamheden waarvoor een centrale locatie benodigd dan wel prettig is en de typen werkzaamheden die eigenlijk ook goed vanuit huis of een andere locatie gedaan kunnen worden.

Hoewel de precieze uitwerking (voorlopig) onduidelijk is kan er wel, voorzichtig, op deze veranderingen geanticipeerd worden. Uit diverse onderzoeken en enquêtes blijkt dat medewerkers de beweging naar meer plaats- en tijdonafhankelijk werken ondersteunen; dat deden ze al en is versterkt door de coronacrisis. De centrale locatie (het gemeentehuis) moet voor een belangrijk deel dienen om ontmoeting, overleg, brainstorm en vergaderingen te faciliteren en in mindere mate voor geconcentreerde bureauwerkzaamheden die, blijkt uit de huidige ervaringen, ook voor een groot deel goed vanuit huis of een andere locatie gedaan kunnen worden.

In augustus 2020 is er ook onder de medewerkers van de fuserende gemeenten een enquête gehouden om te peilen hoe zij naar hun werkomgeving kijken in de periode voor en ná corona. Uit deze enquête blijkt dat een grote meerderheid van de medewerkers de wens heeft om na de coronaperiode een deel van de werkdagen plaats- en tijdonafhankelijk in te delen. Tevens blijkt uit de enquête dat men aanzienlijk minder geneigd is naar kantoor te komen voor het uitvoeren van geconcentreerde, zelfstandige bureauwerkzaamheden maar met name behoefte heeft aan ruimten die ontmoeting, overleg, brainstorm en vergaderingen faciliteren. Deze en andere conclusies (zie bijlage 3) onderstrepen het 'algemene' beeld en creëren een specifieke vertaling naar de gemeente Land van Cuijk.

Op basis van deze ontwikkeling, versterkt door de coronacrisis, zien we in toenemende mate een trend waarin de flexfactor op de werkvloer verlaagd wordt naar 0,60. Ook voor de gemeente Land van Cuijk doet de werkgroep Huisvesting en Facilitair het voorstel om de flexfactor te verlagen naar 0,60. Dat houdt in dat er voor iedere 100 medewerkers 60 arboconforme werkplekken beschikbaar zijn. Om tegemoet te komen aan de wens tot het faciliteren van ontmoeting wordt echter het metrage per medewerker verhoogd van 10 m²/werkplek (regulier) naar 11 m²/werkplek. Hierdoor ontstaat er meer flexibiliteit om de gewenste mix aan werkplekken goed vorm te geven en meer ruimten ten behoeve van ontmoeting te creëren.

In de tabel hiernaast geven we weer hoe de werkplek er illustratief uitziet voor 100 medewerkers. Hierbij maken we de vergelijking tussen de (voorheen) gangbare flexfactor 0,70 met 10 m²/medewerker en flexfactor 0,60 met 11 m²/medewerker. Zoals zichtbaar in de tabel is het verschil onder aan de streep gering (flexfactor 0,60 levert een 'besparing' op van circa 35 m²/100 medewerkers). Het verschil zit er met name in dat een flexfactor van 0,60 met een metrage van circa 11 m²/werkplek ervoor zorgt dat

er meer metrage is om andere soorten ruimten te creëren en dus tegemoet te komen aan de wens tot het faciliteren van ontmoeting, overleg en vergadering.

	100	Medewerkers	
	0,60	Flexfactor	
	60	Arbowerkplekken	
Primaire werkomgeving (arbo)			
	Aantal	m²/ruimte	m² totaal
Basiswerkplek	37	7	259
Concentratiewerkplek	15	6	90
4-6 pers. projectruimte	8	8	64
totaal	60		
Secundaire werkomgeving			
Belplek (1p)	5	3	15
Aanlandplek	9	4	36
Overleg/- samenwerkplek (2p)	5	11	55
Vergaderruimte (6-8p)	4	20	80
Overige ruimten			
Pantry incl. ontmoeting	1	34	34
Repro ruimte etc.	1	12	12
Berging/opslag/etc.	2	10	20
m² totaal (per 100 medewerkers)			665
m²/werkplek (circa)			11
	100	Medewerkers	
	0,70	Flexfactor	
	70	Arbowerkplekken	
Primaire werkomgeving (arbo)			
	Aantal	m²/ruimte	m² totaal
Basiswerkplek	42	7	295
Concentratiewerkplek	18	6	108
4-6 pers. projectruimte	10	8	80
totaal	70		
Secundaire werkomgeving			
Belplek (1p)	5	3	15
Aanlandplek	7	4	28
Overleg/- samenwerkplek (2p)	4	12	48
Vergaderruimte (6-8p)	3	20	60
Overige ruimten			
Pantry incl. ontmoeting	1	34	34
Repro ruimte etc.	1	12	12
Berging/opslag/etc.	2	10	20
m² totaal (per 100 medewerkers)			700
m²/werkplek (circa)			10

Het aantal m² per werkplek is gebaseerd op de Arbonorm NEN 1824.

Een flexfactor dient als volgt gelezen te worden: Bij een flexfactor van 0,60 worden er voor 100 medewerkers 60 arboconforme werkplekken gerealiseerd. Dat betekent niet dat er voor de overige 40 medewerkers geen plaats is in het gemeentehuis. Die plaats is er wel, echter niet in de vorm van een arboconforme bureauwerkplek, maar in de vorm van de 'secundaire werkomgeving' zoals aanlandplekken, overleg ruimten, teamkamers, ontmoeting, etc. Op de piekdagen is er dus in theorie plaats voor iedereen, zij het niet op een arboconforme werkplek die bedoeld is om de hele dag werkzaamheden aan uit te voeren.

Consequenties flexfactor

Het werken met een flexfactor kent consequenties, nog los van het feit of er gewerkt wordt met 0,70 of 0,60. Het werken met flexibele werkplekken maakt dat het belangrijk is om aan medewerkers uit te leggen hoe hier mee omgegaan moet worden en hen hierin ook te begeleiden. Het kan daarbij helpen om een aantal basisregels op te stellen. Daarnaast vraagt het ook wat van de organisatie- en managementstructuur van de organisatie en moet er nagedacht worden over het sturen op wanneer medewerkers naar kantoor komen. Hoewel er met de secundaire werkomgeving in de regel plaats is voor iedereen, is het niet wenselijk dat alle medewerkers tegelijk, op bijvoorbeeld een dinsdag, besluiten om naar kantoor te komen. Wanneer dat toch gebeurt zal het namelijk voelen of de werkomgeving te beperkt is. Vanzelfsprekend is het mogelijk om bepaalde teams die een vaste plek nodig hebben hierin te faciliteren.

Voor het faciliteren van een werkomgeving met een flexfactor, alsook het plaats- en tijdonafhankelijk werken in het algemeen, is het van belang dat dit door de organisatie goed gefaciliteerd wordt. Denk hierbij aan goed functionerende netwerken, hardware en andere faciliteiten waardoor medewerkers niet beperkt worden in de locatie of het tijdstip waarop ze werkzaam willen zijn.

Om medewerkers tegemoet te komen in het 'beperkte' aantal beschikbare arboconforme werkplekken wordt er ook in toenemende mate gewerkt met toegankelijke reserveringsapplicaties die het voor medewerkers mogelijk maken om voor een dag(deel) een werkplek te reserveren of bepaalde typen ruimten te reserveren.

Al deze zaken dienen in de volgende fase, het Programma van Eisen, nader uitgewerkt te worden.

4.6. Medewerkers

Op dit moment hebben de betreffende gemeenten circa 846 medewerkers in dienst (693,17 fte, gemiddeld 0,82 fte/medewerker). Voor deze medewerkers wordt ook vanaf 1 januari 2022 huisvesting verzorgd, immers is er bij de fusie van de gemeenten een werkgarantie afgegeven voor 846 medewerkers. Ongeveer 70FTE is momenteel werkzaam in de buitendienst. Een aantal van deze medewerkers, ongeveer 70%, heeft een standplaats op een gemeentewerf en behoeft dus niet per definitie een werkplek in het gemeentehuis. Dit betreft echter het tussenscenario en niet 'de stip op de horizon'. Hoe deze medewerkers op 1 januari 2022 exact gehuisvest gaan worden is afhankelijk van het uiteindelijke huisvestingsscenario ('stip op de horizon') dat gekozen wordt. Zodra het definitieve huisvestingsscenario vastgesteld is kan het tussenscenario vormgegeven worden.

Gebaseerd op de toekomstige omvang van de gemeente Land van Cuijk is het echter niet de verwachting dat er uiteindelijk 846 medewerkers gehuisvest moeten worden. In paragraaf 4.6.1 wordt ingegaan op het verwachte aantal medewerkers richting de toekomst.

4.6.1 Aantal medewerkers

Op 1 januari 2022 bestaat de gemeente Land van Cuijk uit de huidige gemeenten Boxmeer, Cuijk, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis en zal daarmee circa 77.000 inwoners hebben.

Tijdens het schrijven van deze huisvestingsvisie, oktober 2020, is het nog niet volledig duidelijk welke beweging de gemeente Grave in de toekomst gaat maken. De gemeente Grave is nu onderdeel van Werkorganisatie CGM waarvan de gemeenten Cuijk en Mill en Sint Hubert ook onderdeel uitmaken. Vanaf 1 januari 2022 zal de gemeente Grave door middel van een Dienstverleningsovereenkomst diensten af gaan nemen bij de gemeente Land van Cuijk. Echter, wanneer de gemeente Grave op termijn toch besluit zich bij de gemeente Land van Cuijk te voegen, ontstaat er een gemeente met circa 88.500 inwoners. Als vanzelfsprekend heeft een eventuele toetreding ook consequenties voor de huisvesting.

Hoeveel medewerkers er op termijn (de 'stip aan de horizon') werkzaam zijn bij de gemeente Land van Cuijk is niet volledig op voorhand te zeggen. Om hier toch richting

aan te geven maken we gebruik van referentiecijfers uit de Personeelsmonitor 2019 die jaarlijks opgesteld wordt door het A&O fonds Gemeenten.

Om de invloed van eventuele toetreding van Grave in het vizier te houden zijn er hierbij twee scenario's opgesteld:

1. Scenario 1: Land van Cuijk exclusief Grave (circa 77.000 inwoners).
2. Scenario 2: Land van Cuijk inclusief Grave (circa 88.500 inwoners).

Medewerkers buitendienst

De medewerkers van de buitendienst hebben niet allemaal een werkplek in het gemeentehuis nodig. Een groot deel van deze medewerkers werkt letterlijk buiten of heeft zijn/haar standplaats bij de gemeentewerf. De precieze invulling hiervan is afhankelijk van het dienstverleningsconcept van de buitendienst. Om hier in dit stadium toch reeds invulling aan te geven is binnen de werkgroep Huisvesting en Facilitair besproken om uit te gaan van een 70/30-verhouding waarbij 70% van de medewerkers buitendienst buiten gesitueerd is en dus geen werkplek nodig heeft in het gemeentehuis. 30% van de medewerkers buitendienst heeft dus wel een werkplek nodig in het gemeentehuis. Deze verhouding komt overeen met de gemiddelde verhouding op dit moment.

Momenteel bestaat de buitendienst uit circa 70 fte. Wanneer we deze tegen dezelfde verhouding laten verlopen als het 'totaal' aantal medewerkers (huidig aantal medewerkers ten opzichte van referentie aantal medewerkers, zie tabel 'referentiecijfers'), dan komen we bij scenario 1 op circa 60,5 fte buitendienst en bij scenario 2 op een aantal van circa 67 fte. Met een referentie deeltijdfactor van 0,88 betekent dit respectievelijk 69 en 76 medewerkers buitendienst. Hiervan is het uitgangspunt dat 70% geen werkplek nodig heeft in de centrale huisvesting (lees; gemeentehuis). Het is mogelijk dat dit uitgangspunt later door herziene inzichten vanuit de dienstverleningsvisie van de gemeentewerf aangepast moet worden.

De tabel hiernaast geeft richting aan het aantal medewerkers dat uit referentiecijfers passend is bij het aantal inwoners. Voor dit aantal dient centrale huisvesting gerealiseerd te worden (nog exclusief het college). De medewerkers buitendienst welke niet centraal gehuisvest worden zijn hierop reeds in mindering gebracht.

Referentiecijfers Personeelsmonitor A&O 2019 t.b.v. centrale huisvesting	
Gemeenten inwoners 50.000-80.000	Gemiddeld 7,5 fte/1.000 inwoners
	Gemiddelde deeltijdfactor 0,88
Aantal medewerkers scenario 1	537 fte (578 fte - 41 fte buitendienst) = 610 medewerkers (deeltijdfactor 0,88)
Aantal medewerkers scenario 2	617 fte (664 fte - 47 fte buitendienst) = 701 medewerkers (deeltijdfactor 0,88)

4.6.2 Aantal te huisvesten werkplekken

Met een flexfactor van 0,60 dienen, voor de twee verschillende scenario's, onderstaand aantal werkplekken gerealiseerd te worden. Dit betreft het totaal aantal arbo conforme werkplekken. Aanvullend hierop worden er nog andere typen werkplekken gerealiseerd zoals aanlandplekken, overlegplekken etc. Deze zijn echter niet bedoeld om een hele werkdag werkzaamheden aan uit te voeren.

Scenario 1 (medewerkers + 8 college B&W)	Flexfactor 0,60 619*0,60 = 371 werkplekken
Scenario 2 (medewerkers + 8 college B&W)	Flexfactor 0,60 709*0,60 = 426 werkplekken

**aantallen naar boven afgerond, hierdoor kunnen kleine verschillen ontstaan*

4.7. Programma van Ruimten

Het Programma van Ruimten is opgesteld om scenario's op hoofdlijnen te kunnen toetsen op de ruimtelijke inpassing van de toekomstige huisvesting. In bijlage 1 is een totaaloverzicht opgenomen van het Programma van Ruimten. In de volgende paragrafen is per onderdeel een korte toelichting gegeven.

4.7.1 Werkzones personeel en bestuur

Bij het opstellen van het Programma van Ruimten is bij de bepaling van het aantal m² voor de werkgebieden en het aantal vergader-/overlegruimten rekening gehouden met het werkplekconcept zoals beschreven in paragraaf 4.5.

Voor het bepalen van het aantal benodigde m² kantooroppervlak is een kengetal van 11 m² per werkplek aangehouden zoals beschreven onder paragraaf 4.5.2. De precieze verdeling van het type en aantal werkplekken volgt in de volgende fase (Programma van Eisen).

Bij het bepalen van het aantal m² voor het bestuur is uitgegaan van 8 collegeleden. Ook voor het gemeentebestuur geldt dat zij gebruik maken van flexplekken, zij het binnen een eigen 'vlek'. Daarnaast is voor het bestuur uitgegaan van een overleg-ruimte die ingericht is voor collegevergaderingen maar daarnaast ook multifunctioneel inzetbaar is. De benodigde werkruimte voor het bestuurssecretariaat is vastgesteld op 30 m² voor 3 medewerkers met een reguliere werkruimte van 10 m² per medewerker.

Voor de griffie is rekening gehouden met 4 werkplekken voor 5 medewerkers. Dit is vertaald in een benodigd ruimteprogramma van 40 m² nvo.

4.7.2 Raad en griffie

- De raadzaal biedt ruimte aan 37 raadsleden (rekening houdend met autonome groei van het inwoneraantal), College van B&W, griffier, griffie, secretaris, 4 genodigden en 50 personen publiek (circa 283,25 m²). De precieze ruimtevraag is afhankelijk van de gewenste opstelling.
- Ruimte voor 9 fracties die centraal willen vergaderen met circa 6/8 personen per fractie. De kamers zijn niet exclusief voor de fracties. Ze maken gebruik van bestaande vergaderfaciliteiten die ook door de ambtelijke organisatie gebruikt worden.

De algemene ruimten (raadzaal, vergadercentrum en andere gemeenschappelijke voorzieningen) zijn 's avonds (op rooster) ook beschikbaar. Hier dient, in een later stadium, dan ook rekening mee gehouden te worden voor wat betreft de routing en afsluitbaarheid van bepaalde gebouwdelen.

4.7.3 Frontoffice

Voor de frontoffice is rekening gehouden met het dienstverleningsconcept. Onder frontoffice wordt verstaan: publieksbalies, receptiebalie, entree en spreekkamers. Op basis van ervaringen bij andere gemeenten zijn hiervoor de volgende aannames gedaan:

- Een entreegebied.
- 4 publieksbalies.
- 1 receptiebalie.
- 4 spreekkamers.

4.7.4 Vergaderen en overleg

Voor vergaderen en overleg is rekening gehouden met een diversiteit aan overleg-mogelijkheden.

In de werkzones is ruimte opgenomen voor informeel overleg in de open ruimten of in de ontmoetingsruimten. Daarnaast is per 35 werkplekken een vergaderruimte opgenomen voor maximaal 6 personen en een kleine overlegruimte. Tevens wordt er voorzien in concentratie-/belcellen om ongestoord te kunnen bellen maar ook deel te kunnen nemen aan hybride vergaderingen (deels online deels fysiek).

Voor andere vergaderingen kunnen de kamers van het College van B&W en algemene vergaderruimten worden gebruikt. De algemene vergaderruimten worden ook door de fracties gebruikt (dubbel gebruik).

Ten slotte is het restaurant annex werkcafé ook geschikt voor (informeel) overleg en grotere vergaderingen.

4.7.5 Werkcafé (restaurant) 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 grootkeuken waarin ook warme maaltijden kunnen worden bereid. De capaciteit is bepaald op een logistiek van meerdere stromen, waardoor tegelijkertijd ongeveer 150 personen kunnen lunchen. Het restaurant/werkcafé is multifunctioneel van opzet, het kan gebruikt worden voor overleg, als werkplek en om te lunchen.

4.7.6 Archief ruimte(n) en opslag

De verdere digitalisering zorgt ervoor dat er minder behoefte is aan een groot papieren archief. Er blijft behoefte aan een beperkt (werk)archief. Er is voor nu uitgegaan van 150 m² semi-statisch archief. Daarnaast is er per werkplek rekening gehouden met 0,5 m³ opbergruimte; deze kan zowel centraal (lockers) als decentraal (ladeblokken/kasten per zone) gerealiseerd worden. De benodigde omvang van het statisch archief dient nader bepaald te worden.

4.7.7 Trouwlocatie

De raadzaal van het gemeentehuis wordt gebruikt als trouwzaal. Er is geen behoefte aan een separate trouwzaal.

4.7.8 Overige ruimten

Behalve alle hiervoor beschreven ruimten is er in het ruimteprogramma ook rekening gehouden met overige ruimten als postkamer/repro, bhv-/kolfruimte, kleed-/douche-ruimte, serverruimten, (kantoor)ruimten voor externe dienstverleners (zoals IBN), opslag, cursusruimte etc.

4.8. Ambitieniveau duurzaamheid en kwaliteit

Kwalitatief dient het gemeentehuis functioneel, transparant en open te zijn om zo tegemoet te komen aan de huisvestingsvisie en ontmoeting en interactie te stimuleren. Daarnaast dient het gemeentehuis representatief en doelmatig te zijn waarbij de verbinding gevonden kan worden met samenwerkingspartners.

De wetgeving bepaalt om (bijna) energieneutraal te bouwen. Daarnaast dient het gebouw flexibel te zijn zodat het in de toekomst aanpasbaar is en zo geschikt kan zijn voor verschillende functies en toepassingen. De ambitie is om zoveel als mogelijk circulair te bouwen.

Renovatie en/of uitbreiding van een bestaand gemeentehuis is op zichzelf al duurzaam (hergebruik). Daarnaast is het streven om zo energiezuinig mogelijk te verbouwen en in ieder geval te voldoen aan alle geldende wetgeving zoals de energielabel C-verplichting vanaf 2023 en te streven naar energielabel A. Een zeer hoog ambitieniveau is in het geval van renovatie/uitbreiding veelal (economisch) niet haalbaar.

5. Scenario's

Er zijn door de stuurgroep een drietal hoofdscenario's benoemd die onderzocht dienen te worden:

- Betrekken bestaand gebouw anders dan gemeentelijk vastgoed.
- Betrekken bestaand gemeentehuis.
- Nieuwbouw op een centrale locatie.

Voor scenario 'betrekken bestaand gebouw anders dan gemeentelijk vastgoed' is ten behoeve van het scenario-onderzoek, met behulp van de afdelingen Economische Zaken en Vastgoed en een rondgang langs makelaars, een longlist met potentiële locaties opgesteld. Peildatum 1 september 2020 is door de werkgroep Huisvesting en Facilitair geconcludeerd dat het voor de locaties op de longlist onvoldoende zeker is of en wanneer ze eventueel beschikbaar komen. Daarnaast voldoen deze locaties niet aan het basiscriterium 'minimale omvang bvo'. Deze locaties zouden aanzienlijk uitgebreid moeten worden om geschikt te zijn. Locaties die klein zijn maar mogelijk wel interessant, vallen daarmee onder scenario 'nieuwbouw op een centrale locatie'.

Na de eerste inventarisatie is gebleken dat enkel de gemeentehuizen van Boxmeer en Cuijk mogelijk voldoende uitbreidbaar zijn om de gehele ambtelijke organisatie inclusief bestuur te huisvesten. De gemeentehuizen Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis zijn met respectievelijk 3.797 m² bvo en 2.858 m² bvo beperkt van omvang. Huisvesting van de gehele gemeente Land van Cuijk is binnen deze metrages niet mogelijk en een eventuele uitbreiding is dusdanig van omvang dat er feitelijk sprake is van een nieuwbouwsценario in plaats van het gebruiken van een bestaand gemeentehuis.

Om die reden worden bij scenario 'betrekken bestaand gemeentehuis' enkel de gemeentehuizen in Cuijk en Boxmeer betrokken.

Daarmee zijn de volgende huisvestingsscenario's geïdentificeerd en onderzocht:

1. **Bestaand gemeentehuis:**
 - 1 a. Uitbreiden gemeentehuis Cuijk.
 - 1 b. Uitbreiden gemeentehuis Boxmeer.
2. **Nieuwbouw op een centrale locatie:**
Locatie later te bepalen.

5.1. Ruimtebehoefte in relatie tot huidige huisvesting gemeentehuizen Cuijk en Boxmeer

Om een goed beeld te krijgen van de ruimtelijke inpassing van het globaal Programma van Ruimten is een globale inpassingsstudie uitgevoerd op de gemeentehuizen van Cuijk en Boxmeer.

Voor het uitvoeren van deze inpassingsstudie is voor zowel het gemeentehuis Boxmeer als het gemeentehuis Cuijk, inclusief aanvullende locaties en eventuele uitbreidingen, de beschikbare netto vloeroppervlakte (NVO) en bruto vloeroppervlakte (BVO) globaal inzichtelijk gemaakt. Dit beschikbare metrage is vervolgens afgezet tegen het benodigde metrage afhankelijk van het scenario 'inclusief of exclusief Grave', hiervoor worden de cijfers gebruikt zoals weergegeven in paragraaf 4.6.

Het doel van deze inpassingsstudie is om op hoofdlijnen weer te geven in hoeverre het Programma van Ruimten inpasbaar is in de huidige gemeentehuizen van Cuijk en Boxmeer. In een nieuwbouwsituatie is het gewenste ruimteprogramma vanzelfsprekend altijd inpasbaar.

5.1.1 Resultaten globale inpassingsstudie

Gemeentehuis Boxmeer kent, inclusief de potentiële uitbreiding en locatie Steenstraat, een totaal bvo van circa 8.787 m². Wanneer we dat vergelijken met het ruimteprogramma dan is in de tabel zichtbaar dat het 'scenario' Land van Cuijk exclusief Grave tegen een flexfactor van 0,6 ruim past binnen de beschikbare huisvesting. Hierbij is locatie Steenstraat theoretisch niet meer benodigd. Wanneer er rekening gehouden wordt met een mogelijke latere toetreding van Grave dan zou het aantal medewerkers nog steeds moeten passen binnen de huisvesting in Boxmeer, echter is daarbij de locatie Steenstraat wel benodigd als aanvullende ruimte.

Inpassing gemeentehuis Boxmeer		Scenario excl. Grave flexfactor 0,6		Scenario incl. Grave flexfactor 0,6	
Metrage beschikbaar (m² NVO)* globale inschatting		Metrage benodigd (m² NVO)	Verschil	Metrage benodigd (m² NVO)	Verschil
Gemeentehuis Boxmeer	5.170,0				
Potentiële uitbreiding gemeentehuis*	2.130,0				
Locatie Steenstraat	513,0				
Totaal beschikbaar (m² NVO)	7.813,0	6.938,0	875,0	7.666,0	147,0
Totaal beschikbaar (m² BVO)**	8.787,0	7.632,0	1.155,0	8.433,0	354,0

* inschatting op basis van eerste schetsen mogelijke uitbreiding

** excl. Parkeergeedeelte souterrain (BVO = Bruto Vloeroppervlakte)

Inpassing gemeentehuis Cuijk		Scenario excl. Grave flexfactor 0,6		Scenario incl. Grave flexfactor 0,6	
Metrage beschikbaar (m² NVO)* globale inschatting		Metrage benodigd (m² NVO)	Verschil	Metrage benodigd (m² NVO)	Verschil
Gemeentehuis Cuijk	4.100,0				
Verhuurkantoor (Molenstraat 19)	892,6				
Dienstencentrum*	1.454,0				
Totaal beschikbaar (m² NVO)	6.446,6	6.938,0	-491,4	7.666,0	-1.219,4
Totaal beschikbaar (m² BVO)**	7.896,0	7.632,0	264,0	8.433,0	-537,0

* Uitgegaan van het metrage nu in gebruik door CGM. Totaal NVO van het Dienstencentrum is circa 3.877m², echter circa 1.993m² in gebruik door & eigendom van derden (Mooiland)

** Uitgegaan van het metrage nu in gebruik door CGM. Totaal BVO van het dienstencentrum is circa 4.308m², echter circa 2.215m² BVO in gebruik door & eigendom van derden (Mooiland)

Het scenario 'Cuijk' is wat lastiger in te passen in de beschikbare huisvesting. Het totaal beschikbare bvo is circa 7.896 m². Hierbij is er voor nu van uitgegaan dat in het Dienstencentrum enkel gebruik gemaakt kan worden van de metrages zoals nu gebruikt door CGM.

Het ruimtegebruik in het Dienstencentrum is echter wat complex.

Delen van het Dienstencentrum zijn namelijk in eigendom van de gemeente en worden ook door de gemeente gebruikt. Echter een aantal ruimten die eigendom zijn van de gemeente worden gebruikt door

Eigendom	Gebruik	Oppervlakte
Gemeente	gem. verhuurd aan derden	218 m2 bvo
Gemeente	CGM	898 m2 bvo
Totaal BVO Eigendom Gemeente		1.116 m2 bvo
Mooiland	Mooiland verhuurd aan CGM	718 m2 bvo
Mooiland	Mooiland	2.215 m2 bvo
Totaal BVO Eigendom Mooiland		2.933 m2 bvo
algemeen	verkeersruimte	259 m2 bvo
Totaal BVO Dienstencentrum		4.308 m2 bvo

Eigendomsverdeling Dienstencentrum Cuijk

derden (GGD en Novadic). Het andere gedeelte van het Dienstencentrum is in eigendom van Mooiland. Van dit eigendoms gedeelte wordt weer een deel gehuurd door de gemeente.

Met de huidige uitgangspunten is zowel het scenario zonder Grave als het scenario inclusief Grave praktisch niet in te passen binnen de huisvesting van gemeente Cuijk. Hiervoor zullen, van eigenaar Mooiland, aanvullende ruimten gehuurd moeten worden in het Dienstencentrum. Het resultaat is dan echter wel dat er in de praktijk drie verschillende gebouwen in gebruik zijn bij dit scenario: Gemeentehuis Cuijk, Verhuurkantoor (Molenstraat 19, is wel intern verbonden aan het gemeentehuis) en het Dienstencentrum. Tevens is het in dit stadium onduidelijk of het mogelijk dan wel wenselijk is om extra ruimte in het Dienstencentrum te huren.

5.2. Financiële doorrekening scenario's

Financiën is een belangrijk onderdeel van de multicriteria-analyse. Om dit te kunnen beoordelen is een financiële doorrekening gemaakt van de investeringskosten en de exploitatiekosten (jaar 1) voor de genoemde scenario's. In de tabellen zijn de resultaten kort samengevat. In bijlage 2 bij dit document is de volledige financiële doorrekening van de scenario's, inclusief alle gehanteerde uitgangspunten en aannames, opgenomen.

Scenario's excl. Grave	Huidige situatie	Scenario 1a Cuijk	Scenario 1b Boxmeer	Scenario 2 Nieuwbouw
Initiële investering huisvesting	-	€ 7.568.000,--	€ 11.455.300,--	€ 26.778.000,--
Investerings parkeren (Kragten, 2019) (incl. btw)	-	€ 2.662.000,--	€ 2.662.000,--	-
Exploitatiekosten huisvesting	€ 2.883.869,--	€ 1.575.708,--	€ 1.444.754,--	€ 1.479.264,--
Expl. Kosten parkeren (Kragten, 2019) (incl. btw)	-	€ 60.500,--	€ 60.500,--	-
Exploitatiekosten (gebouwen 'buiten gebruik')	-	€ 1.248.125,--	€ 1.436.829,--	€ 2.215.906,--
Exploitatiekosten (gebouwen in gebruik & buiten gebruik)	€ 2.883.869,--	€ 2.823.833,--	€ 2.881.583,--	€ 3.695.170,--
Boekwaarde gebouwen buiten gebruik	-	€ 14.600.024,--	€ 12.284.843,--	€ 23.470.843,--
Scenario's excl. Grave	Huidige situatie	Scenario 1a Cuijk	Scenario 1b Boxmeer	Scenario 2 Nieuwbouw
Initiële investering huisvesting	-	€ 7.945.500,--	€ 11.455.300,--	€ 29.526.800,--
Investerings parkeren (Kragten, 2019) (incl. btw)	-	€ 2.662.000,--	€ 2.662.000,--	-
Exploitatiekosten huisvesting	€ 2.883.869,--	€ 1.588.920,--	€ 1.569.175,--	€ 1.632.331,--
Expl. Kosten parkeren (Kragten, 2019) (incl. btw)	-	€ 60.500,--	€ 60.500,--	-
Exploitatiekosten (gebouwen 'buiten gebruik')	-	€ 1.248.125,--	€ 1.359.150,--	€ 2.215.906,--
Exploitatiekosten (gebouwen in gebruik & buiten gebruik)	€ 2.883.869,--	€ 2.837.045,--	€ 2.928.325,--	€ 3.848.237,--
Boekwaarde gebouwen buiten gebruik	-	€ 14.600.024,--	€ 11.032.843,--	€ 23.470.843,--

In de tabellen zijn een aantal componenten opgenomen die voor de verschillende scenario's zijn doorgerekend. De kolom 'huidige situatie' geeft de kosten op dit moment (op basis van daadwerkelijke opgave gemeenten) weer. Deze kolom dient als referentie. Korte beschrijving van de componenten:

- **Initiële investering:** Deze geeft de investering weer welke benodigd is om het betreffende scenario geschikt te maken aan de uitgangspunten zoals opgenomen in deze huisvestingsvisie. Uitgebreide beschrijving van deze component is terug te vinden in bijlage 2.
- **Exploitatiekosten (Jaar 1):** Deze geeft de exploitatiekosten weer in jaar 1 na oplevering van het betreffende scenario. Uitgebreide beschrijving en opbouw is terug te vinden in bijlage 2.
- **Exploitatiekosten gebouwen 'buiten gebruik':** Bij ieder scenario worden er een aantal gebouwen niet meer als gemeentehuis gebruikt. Het is echter niet realistisch om er vanuit te gaan dat deze gebouwen direct een andere bestemming verkregen hebben. Om die reden moet er, voor zo lang het duurt, rekening gehouden worden met (beperkte) exploitatiekosten op die gebouwen. Denk hierbij aan doorlopende afschrijving, beperkt onderhoud, verbruikskosten, verzekering, beheer, etc..
Na de ingebruikneming van het uiteindelijke scenario dient er dus voor een bepaalde periode rekening gehouden te worden met hogere totale exploitatielasten; zie kolom 'totaal exploitatiekosten (gebouwen in gebruik & buiten gebruik'.
- **Boekwaarde gebouwen buiten gebruik:** De gebouwen die niet langer gebruikt worden als gemeentehuis hebben vanzelfsprekend nog wel een boekwaarde. Dit vormt een risicofactor. Het is namelijk op dit moment lastig in te schatten wat de herontwikkelings-/marktwaarde is van de betreffende panden. Er moet echter rekening mee gehouden worden dat de kans bestaat dat de nu opgenomen marktwaarde niet volledig overeen komt met een reële marktwaarde. Anderzijds kan de herontwikkeling van deze vrijgekomen objecten natuurlijk ook als een (maatschappelijke) kans gezien worden tot het ontwikkelen van bijvoorbeeld woningen op centrum locaties.
- **Investering en exploitatie parkeervoorziening:** Uit het onderzoek van Kragten (2019) zoals benoemd in het addendum komt een inschatting voor de investering en jaarlijkse exploitatielast naar voren behorend bij het realiseren van een parkeervoorziening in Boxmeer. Deze investering is hier opgenomen

voor het totaalbeeld. Om de vergelijking volledig te maken zijn de ingeschatte investeringen en exploitatie voor Boxmeer ook een-op-een geprojecteerd op scenario Cuijk.

5.2.1 Financiële conclusies

De verschillen tussen de scenario's inclusief of exclusief Grave zijn, op nieuwbouw na, klein. Om die reden behandelen we de financiën hier integraal.

Scenario 1a "Huisvesting in Cuijk" kent de kleinste initiële investering. Dat komt met name omdat er geen uitbreiding gerealiseerd wordt. Het grootste deel van deze kosten komen voort uit de noodzakelijke renovatie van het Verhuurkantoor (Molenstraat 19). De overige (bouw)kosten komen uit de interne verbouwing van het Gemeentehuis Cuijk en beperkte aanpassingen aan de ruimtes binnen het dienstencentrum. De exploitatiekosten (jaar 1) zijn voor het scenario Cuijk (licht) hoger dan scenario Boxmeer. Dit komt met name voort uit hogere 'voorziening in de huisvesting' zoals kapitaalslasten, bestaande afschrijvingen, etc..

De boekwaarde van de gebouwen buiten gebruik is bij scenario Cuijk met ruim 14 miljoen euro aanzienlijk. Zoals reeds benoemt vormt dat een risicofactor.

Scenario 1b "Huisvesting in Boxmeer" kent met ruim 12 miljoen euro een aanzienlijke initiële investering. Deze komt met name voort uit de uitbreiding van ruim 2.000m² welke gerealiseerd moet worden, aangevuld met de interne verbouwing van het gemeentehuis. De exploitatiekosten (jaar 1) zijn in dit scenario (licht) gunstiger dan bij het scenario Cuijk en Nieuwbouw. Ook de boekwaarde van de gebouwen buiten gebruik is bij scenario 1b met ruim 11 tot 12 miljoen euro gunstiger dan bij de andere scenario's.

Bij zowel scenario Cuijk als Boxmeer dient er rekening gehouden te worden met een investering en behoefte van het parkeren. Voor Boxmeer is er een oplossing onderzocht door Kragten (2019) waarvan de investering (incl. btw) op 2,66 miljoen euro is geraamd. Dit brengt een jaarlijkse exploitatielast met zich mee van €60.500 (incl. btw). Hoewel deze kosten specifiek voor een casus in Boxmeer berekend zijn, zijn ze voor nu ook overgenomen voor het scenario Cuijk. Ook hier dient de parkeerproblematiek op vergelijkbare situatie opgelost te worden. Een specifieke casus is hier echter nog niet beschikbaar. Dit maakt dan ook dat de opgenomen

investerings- en exploitatiekosten een indicatie geven maar wel een risico vormen omdat deze dus niet specifiek voor Cuijk zijn berekend.

Het scenario nieuwbouw is het meest ongunstig wat betreft de initiële investering. Deze bedraagt 26 tot ruim 29 miljoen euro (afhankelijk van inclusief of exclusief Grave). Ook de exploitatielasten (jaar 1) zijn hier hoger dan bij de scenario's Cuijk en Boxmeer. Dat laatste komt met name voort uit de hoge posten voor onderhoud en beheer welke hierin is opgenomen. Onderhoud en beheer zijn posten die bij nieuwe gebouwen, vanwege hoogwaardige installaties etc. in de praktijk vaak hoger uitvallen dan bij wat verouderde gebouwen. Daarbij komt dat er in de nieuwbouw situatie gerekend wordt met een 'ideale' situatie waarbij er naast daadwerkelijke onderhoudskosten ook jaarlijks gereserveerd wordt voor aankomende onderhoudskosten. Hoewel we dat uitgangspunt ook gesteld hebben bij de scenario's Cuijk en Boxmeer is dat in dit stadium niet volledig te verifiëren voor de bestaande gebouwen en installaties.

Het risico met betrekking tot de boekwaarde van gebouwen niet in gebruik is bij het scenario nieuwbouw het grootst. Doordat alle bestaande gemeentehuizen in dit scenario verlaten worden blijft er een totale boekwaarde van ruim 23 miljoen euro open staan. De kans dat hier op termijn (aanzienlijke) afschrijving op plaats moet vinden is bij de keuze voor dit scenario aanwezig.

5.3. Criteria voor het beoordelen van scenario's

Om een integrale afweging te kunnen maken van de verschillende elementen die een rol spelen bij de scenariokeuze is gebruik gemaakt van een multicriteria-analyse (hoofdstuk 6). Hierbij wordt beoordeeld of een criterium gunstig, suboptimaal of ongunstig scoort. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de stoplichtmethode. Op deze wijze kan een besluit genomen worden waarbij alle afwegingen die een rol spelen bij de keuze inzichtelijk zijn gemaakt. Als laatste is een totaaloverzicht opgenomen.

De beoordeling tussen de scenario's is in verhouding tot elkaar. De volgende toetsingscriteria zijn gehanteerd:

Groen	gunstig
Oranje	suboptimaal
Rood	ongunstig

- Aansluiting dienstverleningsvisie
 - *Versterkt de huisvesting de dienstverlening aan de inwoners?*

- Organisatie en sturing
 - *Draagt het scenario bij aan het realiseren van organisatiedoelstellingen?*
 - *Draagt de huisvesting bij aan het welzijn, de gezondheid en de productiviteit van de werknemers?*
- Ruimtelijk inpasbaar
 - *Is het Programma van Ruimten ruimtelijk inpasbaar?*
- Functionaliteit en flexibiliteit
 - *Het gebouw is flexibel en toegespitst op de functie die het vervult.*
 - *Is het gewenste werkplekconcept uitvoerbaar?*
- Financieel
 - *Hoogte initiële investering.*
 - *Jaarlijkse exploitatielasten.*
 - *Afschrijving boekwaarden (risicofactor)*
- Duurzaamheid
 - *Duurzame voorbeeldfunctie van gemeentehuis.*
 - *Voldoen aan wettelijk kader.*
- Bereikbaarheid
 - *Bereikbaarheid gemeentehuis per auto en met openbaar vervoer.*
 - *Parkeren.*

6. Multicriteria-analyse gemeentehuis

Het is op dit moment nog onzeker welke beweging Grave in de toekomst gaat maken. Om de afweging toch integraal te kunnen maken zijn de toetsingscriteria zoals benoemd zowel inclusief als exclusief Grave gewogen. Dit heeft geresulteerd in de twee kolommen zoals zichtbaar in onderstaande tabellen. In paragraaf 6.8 is het totaaloverzicht van de multicriteria-analyse opgenomen.

6.1. Dienstverleningsvisie

Uitgangspunten & scenario's	Exclusief Grave			Inclusief Grave		
	Cuijk	Boxmeer	Nieuwbouw	Cuijk	Boxmeer	nieuwbouw
Huisvesting versterkt dienstverlening aan inwoners						

Onderbouwing

Het doel is dat de huisvesting de dienstverlening aan de inwoners versterkt. Dit houdt onder andere in dat medewerkers behalve binnen de centrale huisvesting ook maximaal gefaciliteerd worden om het werk plaats- en tijdonafhankelijk uit te kunnen voeren; bijvoorbeeld aan de keukentafel, in de kern of thuis.

Alle drie de scenario's faciliteren dit uitgangspunt optimaal. Het in gebruik houden van een van de bestaande gemeentehuizen in Cuijk of Boxmeer zorgt voor herkenning waarbij de publieksfunctie en het 'democratische hart' van de gemeente op een centrale, toegankelijke en goed bereikbare locatie gewaarborgd blijven.

Bij de keuze voor het nieuwbouwscenario wordt het mogelijk lastiger om een centraal in een van de kernen gelegen locatie te vinden. Echter kan er bij nieuwbouw wel naar optimalisatie gestreefd worden met betrekking tot bereikbaarheid, toegankelijkheid etc. en kunnen de digitale voorzieningen optimaal afgestemd worden op de dienstverlening. Er zit hierin geen verschil of de scenario's exclusief of inclusief Grave uitgewerkt worden.

6.2. Organisatie en sturing

Uitgangspunten & scenario's	Exclusief Grave			Inclusief Grave		
	Cuijk	Boxmeer	Nieuwbouw	Cuijk	Boxmeer	nieuwbouw
Draagt het scenario bij aan het realiseren van organisatiedoelstellingen						
Huisvesting draagt bij aan welzijn, gezondheid en productiviteit van medewerkers.						

Onderbouwing

Het scenario 'gemeentehuis Cuijk' scoort, exclusief Grave, suboptimaal met betrekking tot het realiseren van de organisatiedoelstellingen. Inclusief Grave scoort het scenario 'Gemeentehuis Cuijk' ongunstig. Dat is te verklaren doordat het gemeentehuis van Cuijk qua omvang onvoldoende is om de gehele organisatie onder te brengen in één gebouw. Er zal voor een aanzienlijk deel gebruik gemaakt moeten worden van het nabijgelegen Dienstencentrum en het Verhuurkantoor (Molenstraat 19). Wanneer Grave meegenomen wordt neemt het ruimtetekort nog verder toe en zal een groter deel bijgehuurd moeten worden in het Dienstencentrum.

Aangezien een van de belangrijkste organisatiedoelstellingen is 'huisvesting op één centrale locatie' scoort dit criterium voor Cuijk dus suboptimaal en ongunstig wanneer Grave erbij komt.

Het scenario Boxmeer in beide situaties optimaal. Wanneer er rekening gehouden moet worden met de toetreding van Grave is de ruimte krap en zou er mogelijk gebruik gemaakt moeten worden van de locatie aan de Steenstraat. Echter, omdat deze tweede locatie zeer beperkt is qua omvang en er in plaats van het gebruik van de locatie aan de Steenstraat ook een oplossing gevonden kan worden in bijvoorbeeld het verplaatsen van een groter gedeelte van de medewerkers buitendienst naar de gemeentewerf is besloten om dit scenario toch als optimaal te beoordelen. Het scenario nieuwbouw scoort in beide gevallen optimaal omdat deze precies te ontwikkelen is zoals gewenst.

Alle drie de scenario's scoren optimaal op het bijdragen aan welzijn, gezondheid en productiviteit. Dit omdat alle locaties aan de nieuwe eisen moeten voldoen en daar ook op aangepast kunnen worden.

6.3. Ruimtelijk inpasbaar

Uitgangspunten & scenario's	Exclusief Grave			Inclusief Grave		
	Cuijk	Boxmeer	Nieuwbouw	Cuijk	Boxmeer	nieuwbouw
Programma van Ruimten is ruimtelijk inpasbaar						

Onderbouwing

Het scenario Boxmeer scoort hier optimaal. Het Programma van Ruimten is in te passen binnen het bestaande gemeentehuis (inclusief uitbreiding). In het geval dat Grave ook toetreedt dient er wel gebruik gemaakt te worden van de locatie Steenstraat. Echter, het ruimtegebruik op deze secundaire locatie is zeer beperkt en daarbij is de oplossing ook op andere manieren te vinden dat het in gebruik nemen van de Steenstraat; om die reden scoort Boxmeer ook hier optimaal.

Het gemeentehuis Cuijk blijkt vanuit het Programma van Ruimten te klein om de organisatie te huisvesten. Dat lukt enkel wanneer er aanvullende ruimten in het Dienstencentrum gehuurd gaan worden van eigenaar Mooiland voor gebruik door de gemeentelijke organisatie. Exclusief Grave zijn deze aanvullende ruimten nog beperkt (vandaar suboptimaal), maar inclusief Grave is er een aanzienlijke behoefte aan extra ruimten (vandaar ongunstig). Naast het feit dat deze mogelijkheid onzeker is (geen eigendom van de gemeente), is het ook de vraag of het wenselijk is aangezien de organisatie in deze situatie te maken heeft met twee vrij grote locaties én het Verhuurkantoor; dat komt niet overeen met de wens voor één centrale huisvesting. Het scenario nieuwbouw scoort als vanzelfsprekend optimaal omdat het Programma van Ruimten in dat scenario optimaal vormgegeven kan worden, ongeacht of Grave wel of geen onderdeel is.

6.4. Functionaliteit en flexibiliteit

Uitgangspunten & scenario's	Exclusief Grave			Inclusief Grave		
	Cuijk	Boxmeer	Nieuwbouw	Cuijk	Boxmeer	nieuwbouw
Het gebouw is flexibel en toegespitst op de functie die het vervult.						
Is het gewenste werkplekconcept uitvoerbaar?						

Onderbouwing

Alle scenario's scoren hier optimaal. Het gemeentehuis in Boxmeer kent reeds een zeer open structuur en is daarmee zeer flexibel. De uitbreiding die hier gerealiseerd moet worden zal met een vergelijkbare (flexibele) structuur opgebouwd worden. Het gemeentehuis in Cuijk kent momenteel een wat minder open structuur dan Boxmeer. Echter, ook hier is flexibiliteit en functionaliteit relatief eenvoudig door bouwkundige ingrepen te realiseren; hetzelfde geldt voor het Dienstencentrum en, in zekere mate, ook voor het Verhuurkantoor aan de Molenstraat. Ook het scenario nieuwbouw scoort hier vanzelfsprekend optimaal aangezien het volledig naar de huidige wensen van de gebruiker vormgegeven kan worden.

Het gewenste werkplekconcept (paragraaf 4.5) is ook in alle drie de scenario's optimaal uitvoerbaar.

6.5. Financieel

Uitgangspunten & scenario's	Exclusief Grave			Inclusief Grave		
	Cuijk	Boxmeer	Nieuwbouw	Cuijk	Boxmeer	nieuwbouw
Hoogte initiële investering						
Jaarlijkse exploitatielasten						
Afschrijving boekwaarden (risicofactor)						

Onderbouwing

De hoogte van de initiële investeringen is voor het scenario Nieuwbouw in beide situaties het hoogst en is daarom beoordeeld als ongunstig. De benodigde werkzaamheden aan het gemeentehuis in Boxmeer (uitbreiding) zijn ook aanzienlijk en

scoort om die reden suboptimaal. De initiële investering in Cuijk is het laagst en scoort om die reden optimaal. Bij de jaarlijkse exploitatielasten (jaar 1) zitten er wat verschuivingen in de situaties inclusief en exclusief Grave. Ook hier is gescoord op basis van de hoogte van de exploitatielasten. Alle scenario's vormen in ieder geval een verbetering ten opzichte van de huidige totale exploitatielasten van alle individuele gemeenten.

De risicofactor boekwaarden scoort het hoogst bij nieuwbouw. Dit omdat er in dat scenario voor ruim 23 miljoen aan boekwaarden achter gelaten worden. Het scenario Cuijk scoort hier met ruim 14 miljoen aan boekwaarde ook suboptimaal.

6.6. Duurzaamheid

Uitgangspunten & scenario's	Exclusief Grave			Inclusief Grave		
	Cuijk	Boxmeer	Nieuwbouw	Cuijk	Boxmeer	nieuwbouw
Duurzame voorbeeldfunctie van gemeentehuis						
Voldoen aan wettelijk kader						

Onderbouwing

Het gemeentehuis in Cuijk heeft reeds een energielabel A en is daarbij voorzien van zonnepanelen. Aanvullend op het gemeentehuis in Cuijk moet gebruik gemaakt worden van het Dienstencentrum, hiervan is momenteel geen energielabel beschikbaar maar gezien het bouwjaar is het aannemelijk dat ook daar energielabel A of B haalbaar is. Naast het Dienstencentrum en het gemeentehuis bestaat het scenario gemeentehuis Cuijk ook nog uit het Verhuurkantoor (Molenstraat 19). Dit pand is sterk verouderd en voldoet momenteel niet aan de duurzaamheidseisen (met name energetisch). Omdat een verbetering van dit object wel haalbaar is en de andere onderdelen van het scenario gunstig scoren kan het scenario gemeentehuis Cuijk als optimaal geclassificeerd worden.

Het gemeentehuis in Boxmeer heeft ook energielabel A en is tevens voorzien van zonnepanelen. Hoewel er sprake is van aanvullende CO₂-uitstoot bij de realisatie van de benodigde uitbreiding van het gemeentehuis kan dit enigszins gecompenseerd worden door het feit dat een bestaand object in goede staat in gebruik blijft. Om die reden scoort ook het scenario gemeentehuis Boxmeer optimaal.

Sowieso is het 'hergebruik' van een bestaand gebouw vanuit de circulaire gedachte duurzamer dan het bouwen van een nieuw gemeentehuis en het afstoten van twee 'goed functionerende' panden die nog relatief jong zijn. Daarbij zorgt de bouw van een nieuw (omvangrijk) gemeentehuis voor de nodige CO₂-uitstoot. Het zal een lange tijd nodig hebben alvorens dat gecompenseerd is met het duurzame karakter van het nieuwe gebouw. Om die reden scoort het scenario nieuwbouw suboptimaal met betrekking tot duurzame voorbeeldfunctie. Wat betreft het wettelijke kader kan bij nieuwbouw echter wel de optimalisatie opgezocht worden, denk hierbij aan energieneutraliteit, hoogste Energielabel of mogelijk zelfs nog verdergaande ambities zoals BREAM certificering.

6.7. Bereikbaarheid

Uitgangspunten & scenario's	Exclusief Grave			Inclusief Grave		
	Cuijk	Boxmeer	Nieuwbouw	Cuijk	Boxmeer	nieuwbouw
Bereikbaarheid gemeentehuis per auto en OV						
Parkeermogelijkheden						

Onderbouwing

Zowel het scenario gemeentehuis Boxmeer als het scenario gemeentehuis Cuijk scoren optimaal met betrekking tot de bereikbaarheid per auto en OV. In paragraaf 4.3 en 4.4 is reeds gebleken dat er weinig verschil zit in de reistijden naar de verschillende gemeentehuizen per auto, er is wel een verschil in de reistijd per OV (naar gemeentehuis Cuijk iets korter) maar ook gelet op het landelijke karakter van de gemeente Land van Cuijk, met bijkomend kenmerk dat OV voor een groot deel van de bevolking geen belangrijk vervoermiddel is, wordt dit criterium toch als optimaal beoordeeld; immers beide locaties zijn goed met het OV te bereiken. Bij het scenario inclusief Grave scoort Boxmeer minder goed (tussen optimaal en suboptimaal). Dit komt, zoals toegelicht in paragraaf 4.3 en 4.4, met name omdat de reistijd per OV vanuit Grave een grote invloed heeft op de bereikbaarheid van Boxmeer. Bij een nieuwbouwscenario kan ook hier de optimalisatie opgezocht worden en kan ervan uitgegaan worden dat het onderdeel bereikbaarheid optimaal scoort.

Parkeren is een belangrijk aandachtspunt in de scenario's. Het gemeentehuis in Boxmeer beschikt reeds over een parkeerkelder maar deze is niet groot genoeg voor

de gehele organisatie en heeft daarnaast op dit moment ook een openbaar karakter. Er zal aanvullende parkeergelegenheid voor de medewerkers in de nabijheid gecreëerd dienen te worden. Bij het scenario gemeentehuis Cuijk geldt in grote lijnen hetzelfde. Het scenario zou iets nadeliger kunnen scoren omdat het gemeentehuis in Cuijk zelf helemaal geen parkeergelegenheid heeft en medewerkers reeds aangewezen zijn op openbare parkeerplaatsen in de omgeving. Uit een verkennend onderzoek van de afdelingen ruimte/RO van de gemeenten Boxmeer en Cuijk blijkt dat er in Boxmeer concreet mogelijkheden zijn voor het oplossen van de parkeerproblematiek in de nabijheid van het gemeentehuis. Voor Cuijk zijn deze concrete oplossing er op dit moment niet dan wel niet inzichtelijk. Om die reden scoort Boxmeer suboptimaal en Cuijk ongunstig. Het scenario nieuwbouw scoort ook hier optimaal. In een nieuwbouwsituatie kan er rekening gehouden worden met de parkeerbehoefte en kan deze optimaal gefaciliteerd worden op bijvoorbeeld het terrein. Belangrijke voorwaarde hierbij is vanzelfsprekend dat er een voldoende groot perceel gevonden kan worden (uitgangspunt nu: circa 10.000m²).

6.8. Totaaloverzicht multicriteria-analyse gemeentehuis

Onderstaande tabel geeft een samenvattend overzicht van de paragrafen 6.1 t/m 6.7.

Uitgangspunten & scenario's	Exclusief Grave			Inclusief Grave		
	Scenario Cuijk	Scenario Boxmeer	Scenario Nieuwbouw	Scenario Cuijk	Scenario Boxmeer	Scenario nieuwbouw
Aansluiten dienstverleningsvisie						
Versterkt huisvesting de dienstverlening aan de inwoners?						
Organisatie en sturing						
Draagt het scenario bij aan de organisatiedoelstellingen?						
Draagt het scenario bij aan welzijn, gezondheid en productiviteit van medewerkers?						
Ruimtelijk inpasbaar						
Is het Programma van Ruimten ruimtelijk inpasbaar?						
Functionaliteit & flexibiliteit						
Het gebouw is toegespitst op de functie die het vervult						
Is het gewenste werkplekconcept uitvoerbaar?						
Financieel						
Hoogte initiële investeringen						
Jaarlijkse exploitatielasten						
Afschrijving boekwaarden (risicofactor)						
Duurzaamheid						
Duurzame voorbeeldfunctie gemeentehuis						
Voldoet aan wettelijk kader						
Bereikbaarheid						
Bereikbaarheid gemeentehuis per auto en openbaar vervoer						
Parkeervoorzieningen						

7. Voorkeursscenario

Op basis van de voorgaande hoofdstukken en met name de multicriteria-analyse komt de werkgroep tot het oordeel dat binnen de door de stuurgroep gegeven uitgangspunten met een uitwerking van scenario 1b “Huisvesting in gemeentehuis Boxmeer (*incl. uitbreiding*)” een optimale en evenwichtige oplossing voor de huisvesting wordt bereikt.

Dit scenario scoort het meest optimaal op alle toetsingscriteria waarbij ook de financiële gevolgen, gericht op de jaarlijkse exploitatielasten, het voordeligst zijn. Het herbestemmen van de bestaande ‘overblijvende’ gemeentehuizen, en mogelijke afschrijving van de boekwaarden daarop, vormt een belangrijke risicofactor. Hoewel deze risicofactor ook bij scenario 1b aanwezig blijft is deze hier wel het meest beheerst.

Een ander aandachtspunt bij de uitvoering van scenario 1b is het voorzien in de parkeerbehoefte. Door de afdeling RO van de gemeente Boxmeer is reeds een verkennend onderzoek gedaan naar het oplossen van de parkeerbehoefte. Uit een eerder onderzoek (Kragten, 2019) blijkt dat er concrete opties zijn in de nabijheid van het gemeentehuis voor het oplossen van de parkeerproblematiek. Zie hiervoor ook het addendum bij deze huisvestingsvisie.

Een bijkomend voordeel bij het vaststellen van scenario 1b is dat er niet direct een ‘beslissing’ gemaakt hoeft te worden over het exclusief of inclusief Grave. Uit de inpassingsstudie blijkt namelijk dat wanneer de volledige uitbreiding van het gemeentehuis Boxmeer gerealiseerd wordt er feitelijk een (beperkte) overmaat ontstaat. Hierdoor zouden medewerkers welke erbij komen vanwege het later alsnog toetreden van Grave relatief eenvoudig ondergebracht kunnen worden in het gemeentehuis in Boxmeer. In de vervolgfase (Programma van Eisen, vlekkenplannen, etc.) zou uiteindelijk wel meer duidelijkheid omtrent Grave gewenst zijn, maar is ook daar in niet noodzakelijk.

Scenario 1a “Huisvesting in gemeentehuis Cuijk” scoort in de multicriteria-analyse op een groot aantal criteria suboptimaal of ongunstig. Dat komt met name omdat het gemeentehuis beperkt is qua omvang en het geheel, met behulp van secundaire locaties, krap gehuisvest zou moeten worden. Om die reden concludeert de werkgroep

dat scenario 1a op basis van de gestelde uitgangspunten geen optimale oplossing is voor de huisvesting.

Zoals zichtbaar in de multicriteria-analyse scoort scenario 2 “Nieuwbouw op een centrale locatie” ook positief op een groot deel van de toetsingscriteria. De werkgroep heeft dit scenario niet als voorkeur aangeduid omdat de financiële consequenties nadeliger zijn (met name de initiële investering) en er meer onzekerheid optreedt. In het geval van nieuwbouw moet er namelijk rekening gehouden worden met de risicofactor rondom de huidige boekwaarden op de bestaande gemeentehuizen. Het kan van maatschappelijke waarde zijn om deze centrale locaties te (laten) herontwikkeling naar bijvoorbeeld woningen, maar er moet daarbij rekening gehouden worden met een mogelijke forse afschrijving op deze boekwaarden (totale boekwaarde bedraagt in 2020 ruim 23 miljoen euro). De herontwikkelingswaarde van dergelijke objecten is op voorhand namelijk moeilijk in te schatten.

Daarbij moet er bij een nieuwbouwsceario rekening gehouden worden met een aanzienlijk langere en onzekere doorlooptijd waarbij ook de nu ingeschatte investeringskosten aan marktwerking onderhevig zijn. Ter illustratie; een prijsstijging over tijd van bijvoorbeeld 5% door marktwerking, inflatie, etc. tussen nu en het moment van start bouw zou potentieel kunnen resulteren in een stijging van de bouwkosten van ruim 1 miljoen euro.

Afhankelijk van de precieze invulling van het nieuwbouwsceario zouden deze risico's ook belegd kunnen worden bij een derde partij (investeerder) waarvan de gemeente het object vervolgens langjarig huurt. Echter ook hier kleven (nadelige) consequenties aan.

Ten slotte wil de werkgroep na het schrijven van het document ook de kanttekening plaatsen of we als gemeente Land van Cuijk i.o. het juiste (duurzaamheids-) signaal afgeven wanneer we besluiten alle bestaande gemeentehuizen, welke in de basis goed functioneren en aanpasbaar zijn, achter laten. Hiermee zouden we circa 24.000m² kantooroppervlakte verlaten om op een nieuwe locatie wederom een kantoorgebouw te (laten) bouwen.

7.1. Tussenscenario ('tijdelijke' huisvesting)

Zoals benoemd is het voorgestelde voorkeursscenario bedoeld als ‘stip aan de horizon’ en niet als huisvestingsoplossing op 1 januari 2022. Nadat het voorkeursscenario definitief is vastgesteld door de stuurgroep kan worden opgestart

met de vervolg fasen. Behalve het opstellen van een Programma van Eisen, het maken van vlekkenplannen, gedetailleerde inpassingsstudies, start werkzaamheden, et cetera moet er bij de vervolg fase ook aandacht geschonken worden aan het 'tussenscenario' of wel de tijdelijke huisvesting van de gemeente Land van Cuijk tussen 1 januari 2022 en het 'gereed komen van de stip aan de horizon'.

In deze scenariostudie is hier nauwelijks aandacht aan besteed. Dat komt met name omdat alle medewerkers op dit moment ook ergens gehuisvest zijn en er feitelijk dus (ruim) voldoende metrage aanwezig is om de organisatie te huisvesten.

Na het vaststellen van het voorkeursscenario kan de bouwkundige impact ingeschat gaan worden. Op basis hiervan kan beoordeeld worden of bijvoorbeeld gemeentehuis Boxmeer tijdelijk niet gebruikt kan worden, etc.. Vervolgens kan doormiddel van inpassingsstudies, vlekkenplannen en de plattegronden van de huidige gemeentehuizen gezocht worden naar een optimale verdeling van de medewerkers waarbij voor de tijdelijke situatie zo min mogelijk locaties in gebruik hoeven te blijven.

Uitgaande van de huidige uitgangspunten zou het per definitie mogelijk moeten zijn om de tijdelijke oplossing te vinden in bestaande gebouwen zonder grootschalige aanpassingen. Extra investeringen zoals het huren van tijdelijke huisvesting lijkt dan ook niet benodigd.

BIJLAGEN

Bijlage 1: totaaloverzicht Programma van Ruimten

Bijlage 2: financiële doorrekeningen

Bijlage 3: Factsheet medewerkers enquête werken ná corona

Addendum

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 20 november 2020

Contact

Statenlaan 8 Postbus 70501
5223 LA 's-Hertogenbosch 5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409
info@hevo.nl

www.hevo.nl www.rpmbyhevo.nl

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven