

Scenariostudie gemeentehuis Heusden

Toekomstige huisvesting gemeente Heusden

Opdrachtgever
Gemeente Heusden

Datum
9 augustus 2023

Referentie
1686002-0045.1.0

Auteur(s)
Michiel Otto
Eline Stevens
Raoul Frensen



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3	7.	Financiële doorrekening	13
1.1.	Aanpak	3	7.1.	Toelichting op financiële doorrekeningen	13
1.2.	Leeswijzer	4	7.2.	Investeringskosten	14
2.	Huidige situatie	5	7.2.1	Conclusies investeringskosten	14
2.1.	Heusdense manier van werken	5	7.3.	Exploitatielasten	14
3.	Ruimtebehoefte	6	7.3.1	Conclusies exploitatielasten	14
3.1.	Aantal medewerkers	6	7.4.	Herontwikkelingspotentieel	14
3.2.	Flexfactor	6	7.5.	Financiële, organisatorische effecten (indicatief)	15
3.3.	Programma van ruimte	6	8.	Conclusie	16
4.	Afwegingskader	7		Separate bijlage:	
4.1.	Herontwikkelingspotentieel	7		Toelichting scores multicriteria-analyse	
4.2.	Ruimtelijke inpasbaarheid locatie	7			
4.3.	Aansluiten bij Heusdense manier van werken	7			
4.4.	Aansluiten bij merkblofte (& dienstverlening)	7			
4.5.	Inclusiviteit en toegankelijkheid	7			
4.6.	Bereikbaarheid en parkeren	8			
4.7.	Duurzaamheid	8			
4.8.	Veiligheid	8			
4.9.	Financieel	8			
5.	Scenario's	9			
5.1.	Scenario 1: Renovatie en uitbreiding Vlijmen	9			
5.2.	Scenario 2: Nieuwbouw Vlijmen	9			
5.3.	Scenario 3: Huis voor de gemeente Vlijmen	10			
5.4.	Scenario 4: Nieuwbouw op een n.t.b. locatie	10			
5.5.	Scenario 0 (behoud huidige situatie Vlijmen/Drunen)	11			
6.	Multicriteria-analyse	12			
6.1.	Totaaloverzicht MCA scenario's	12			

1. Inleiding

Met het oog op de toekomstige huisvesting van de gemeentelijke organisatie en dienstverlening, heeft de gemeente Heusden een verkenning uitgevoerd van de mogelijke alternatieven voor de bestaande huisvesting in Vlijmen en Drunen. De huidige situatie sluit niet meer aan op de Heusdense manier van werken en op de wijze waarop de dienstverlening aan inwoners momenteel en in de toekomst wordt verzorgd. Functionele en technische tekortkomingen vragen om verbetering, terwijl ook de verduurzaming van de gemeentelijke huisvesting als een cruciale uitdaging wordt gezien.

Deze studie komt voort uit twee moties die door de raad zijn ingediend. De eerste motie vraagt om de ontwikkeling van woonruimtes in het achterste gedeelte van het gemeentehuis in Drunen (het monumentale gedeelte blijft gehandhaafd). De tweede motie verzoekt het college om meerdere scenario's voor aanpassingen aan het gemeentehuis in Vlijmen te presenteren.

De moties luiden als volgt:

Motie 1

Het college wordt opgeroepen om op zo kort mogelijk termijn, maar uiterlijk voor de begrotingsvergadering van november 2023, naar de gemeenteraad te komen met een aantal uitgewerkte scenario's voor ontwikkeling van woonruimtes in het achterste gedeelte van het gemeentehuis in Drunen. Zodat daar besluitvorming over het beste scenario kan plaatsvinden, waarna tot uitwerking en uitvoering kan worden overgegaan.

Motie 2

Het college wordt verzocht om op zo kort mogelijk termijn maar uiterlijk tijdens de begrotingsvergadering van november van 2023 naar de gemeenteraad te komen met een aantal scenario's voor aanpassingen aan het gemeentehuis in Vlijmen. Doordat het achterste gedeelte van het gemeentehuis in Drunen gebruikt gaat worden voor woonruimte, moet er in Vlijmen voldoende werk- en ontmoetingsruimte gemaakt worden voor de ambtenaren. De huidige raadszaal dient bij de plannen betrokken te worden waarbij multifunctionaliteit leidend moet zijn

Dit rapport presenteert de uitkomsten van de scenariostudie en richt zich voornamelijk op motie 2, het onderzoek naar de aanpassingen van het gemeentehuis in Vlijmen.

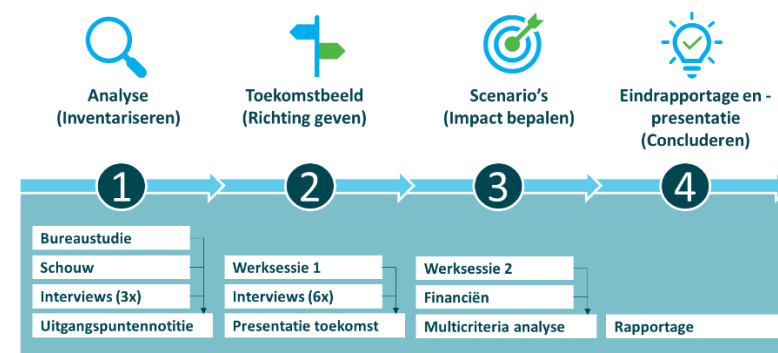
De rapportage presenteert vier uitgewerkte scenario's:

- **Scenario 1:** Renovatie en uitbreiding van het gemeentehuis in Vlijmen.
- **Scenario 2:** Nieuwbouw op de huidige locatie van het gemeentehuis in Vlijmen.
- **Scenario 3:** Nieuwbouw huis voor de gemeente in Vlijmen (met aanvullend ruimteprogramma gericht op maatschappelijke/culturele functies en ontmoeting).
- **Scenario 4:** Nieuwbouw van het gemeentehuis op een nader te bepalen locatie.

Met het doel om inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden voor de toekomstige huisvesting, is onderliggende scenariostudie uitgevoerd. De kern van dit onderzoek is het definiëren van het gewenste ruimteprogramma, om vervolgens objectieve vergelijkingen te kunnen maken tussen verschillende scenario's en op die basis een weloverwogen keuze te maken.

1.1. Aanpak

Deze scenariostudie is tot stand gekomen door de uitvoering van de procestappen zoals weergegeven in Figuur 1. Twee workshops met belanghebbenden en een aantal interviews hebben geleid tot het afwegingskader en de ruimtelijke behoeften.



Figuur 1 Procestappen scenariostudie

1.2. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van de gemeentelijke huisvesting in Heusden. Hierbij wordt ingegaan op functionele en technische tekortkomingen die de aanleiding vormen voor verandering en verbetering. **Hoofdstuk 3** richt zich op het definiëren van de gewenste ruimtebehoefte voor de toekomstige huisvesting.

In **hoofdstuk 4** wordt het afwegingskader uiteengezet, waarbij de criteria en kwalitatieve kenmerken worden vastgesteld waaraan de verschillende huisvestingsscenario's zullen worden getoetst. Het afwegingskader dient als leidraad voor het maken van een objectieve vergelijking tussen de scenario's.

Hoofdstuk 5 beschrijft de vier uitgewerkte huisvestingsscenario's voor de gemeentelijke organisatie. In **hoofdstuk 6** worden de verschillende huisvestingsscenario's getoetst aan het eerder beschreven afwegingskader uit hoofdstuk 4. Door middel van een multicriteria-analyse (MCA) worden de scenario's objectief beoordeeld op basis van de gestelde criteria. Hieruit volgt een totaaloverzicht waarin de scenario's onderling worden vergeleken. **Hoofdstuk 7** biedt inzicht in de financiële aspecten van de verschillende scenario's. Het **laatste hoofdstuk** (8) omvat de conclusie op basis van de uitgevoerde analyses en afwegingen.



Figuur 2 gemeentehuis Vlijmen en Drunen

2. Huidige situatie

De hoofdvesting van de gemeentelijke organisatie bevindt zich in Vlijmen. Dit gemeentehuis is rond 2001 gerenoveerd, gevolgd door enkele verbouwingen in de jaren daarna. Momenteel kampt het gebouw echter met enkele functionele en technische beperkingen.

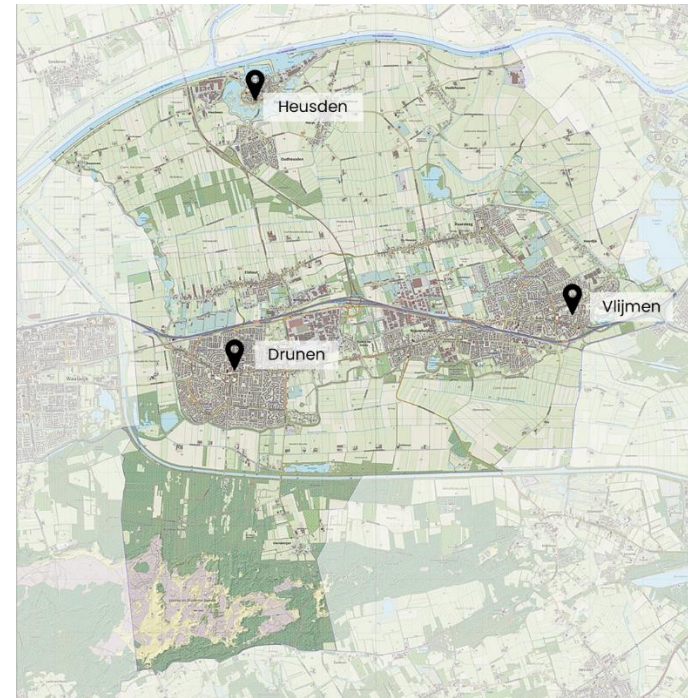
Deze beperkingen zijn als volgt samen te vatten:

- Het souterrain, waar wel wordt gewerkt, heeft een beperkte verdiepingshoogte.
- De raadszaal is te klein en het werkcafé functioneert niet optimaal.
- De entree bevindt zich aan de verkeerde zijde voor bezoekers, namelijk niet aan de kant van de grote parkeerplaats.
- De energiekosten zijn gestegen, en er is behoefte aan verduurzaming van het gebouw.
- Het gebouw sluit niet aan op het hybride werken en op de toekomst van de Heusdense manier van werken (inclusief de dienstverlening aan inwoners).

De locatie in Drunen wordt momenteel naast de huisvesting van de gemeentelijke organisatie ook door Bijeen gebruikt. Het gebouw kan op termijn, met uitzondering van het monumentale deel, afgestoten worden om plaats te maken voor woningbouw.

In de vestingstad Heusden staat een monumentaal gemeentehuis dat voor representatieve doeleinden wordt ingezet en tevens het Streekarchief huisvest.

Uitgangspunt van deze studie is het behoud van de monumentale gedeelten in Vlijmen, Drunen en Heusden voor representatieve doeleinden.



Figuur 3 gemeente Heusden

2.1. Heusdense manier van werken

De Heusdense manier van werken kan bij de herziening van de huisvesting versterkt worden. De klant centraal, 'dialogoog en samenwerking' en 'aanspreken en verantwoordelijkheid nemen' liggen ten grondslag aan onze merkbelofte en het vakmanschap van Mogelijkmaken. Samenwerking, efficiënt werken, verbinding met de partners van de gemeente en dienstverlening (op maat waar dat moet) zal door bundeling op één locatie versterkt worden.

3. Ruimtebehoefte

3.1. Aantal medewerkers

Ten tijde van uitvoering van voorliggende studie telt de gemeente Heusden 358 medewerkers (exclusief buitendienst en sportbedrijf, inclusief het college, vacatureruimte en inhuur) die een plek krijgen in het gemeentehuis.

Daarnaast hebben ook de medewerkers van Bijeen een plaats in het gemeentehuis. Bijeen is een netwerk van organisaties die zich bezighouden met zorg, jeugd, werk en welzijn in de gemeente Heusden. Gezamenlijk zorgen zij ervoor dat iedereen de benodigde zorg en ondersteuning ontvangt.



3.2. Flexfactor

In deze studie wordt een flexfactor van 0,6 toegepast voor de gemeentelijke organisatie, wat een gebruikelijke factor is voor ambtelijke organisaties na de coronaperiode. Voor de medewerkers van Bijeen is een flexfactor van 0,4 gehanteerd, omdat zij vaak onderweg zijn voor bijvoorbeeld "keukentafelgesprekken".

De flexfactor houdt rekening met een mix van werkplekken die geschikt zijn voor hybride werken, waaronder basiswerkplekken, concentratieplekken voor digitaal overleg, informele overlegplekken en samenwerkplekken. Hierbij wordt gestreefd naar multifunctioneel gebruik van de ruimte, waarbij medewerkers geen vaste eigen werkplek hebben.

3.3. Programma van ruimte

Het aantal werkplekken in het gemeentehuis is afhankelijk van het aantal medewerkers en de gehanteerde flexfactor (zie Tabel 1). Het Programma van Ruimte vertaalt de vereiste ruimtes en aantallen werkplekken naar een benodigd vloeroppervlakte. Het

huidige Programma van Ruimte, opgesteld in het voorjaar van 2023, houdt nog geen rekening met de geplande uitbreiding van het Jeugd- en Gezinsteam, wat zal resulteren in ongeveer 27 extra werkplekken.

Tabel 1 Uitgangspunten programma van ruimte

Medewerkers binnen de organisatie (minus buitendienst en sportbedrijf)		270	0,6	162
College		6	0,6	4
Vacatureruimte (d.d. april 2023)		31	0,6	19
Inhuur van medewerkers		51	0,6	31
Totaal		358		215
Medewerkers Bijeen		25	0,4	10

Naast de kantooromgeving omvat het gemeentehuis ook andere voorzieningen, zoals faciliteiten voor dienstverlening, een werkcafé, ruimten voor de gemeenteraad, centrale ontmoetings- en overleg ruimten, en overige facilitaire ruimtes. Al deze aspecten leiden tot een optimale ruimtebehoefte van 5.656 m² bruto vloeroppervlakte (bvo).

4. Afwegingskader

Huisvesting of vastgoed is geen doel op zich voor de gemeentelijke organisatie; het dient als een middel om het primaire proces van de organisatie optimaal te ondersteunen. Om de verschillende toekomstige scenario's voor huisvesting van de gemeente Heusden goed te kunnen vergelijken en te beoordelen, is er daarom gewerkt aan een afwegingskader met diverse toetsingscriteria.

Deze criteria zijn tot stand gekomen op basis van gevoerde gesprekken en werksessies. In dit hoofdstuk worden de afwegingscriteria in willekeurige volgorde toelicht.

4.1. Herontwikkelingspotentieel

Dit criterium sluit aan bij de motie om het gemeentehuis in Drunen te herbestemmen tot woningen of om woningen te realiseren op andere vrijkomende locaties. De scenario's worden beoordeeld aan de hand van de volgende sub-criteria:

- Ruimte voor realisatie van woningen heeft maatschappelijke meerwaarde: Hierbij wordt gekeken naar de mogelijkheid om woningen te creëren die een positieve impact hebben op de maatschappij. Dit kan bijvoorbeeld gaan om betaalbare woningen voor specifieke doelgroepen.
- Opbrengspotentieel voor financiële meerwaarde: Dit criterium richt zich op de financiële haalbaarheid van de herbestemming en woningrealisatie. Het beoordeelt het potentiële rendement en de opbrengsten die kunnen worden gegenereerd uit het herbestemmen van de gebouwen en het creëren van nieuwe woningen.

Voor een toelichting op de onderzochte mogelijkheden voor realisatie van woonruimte wordt verwezen naar paragraaf 7.4 van deze rapportage.

4.2. Ruimtelijke inpasbaarheid locatie

In hoeverre voldoet een scenario aan de ruimtebehoefte, die voortkomt uit de opgestelde ruimtestaat? Sluit een scenario goed aan bij de omgeving? Past een scenario bij de identiteit van de gemeente Heusden, passend bij de gemeentelijke schaal? Hoe goed sluit een scenario aan bij de volgende ruimtelijke aandachtspunten: ruimte op de locatie, centraal bij voorzieningen, en verbinding met het centrum?

4.3. Aansluiten bij Heusdense manier van werken

In hoeverre is het mogelijk om een kwalitatief goede werkomgeving te creëren, die aansluit bij de Heusdense manier van werken, inclusief de behoefte aan goede werkplekken voor hybride en digitaal werken? Een scenario moet de mogelijkheid bieden voor samenwerking en ontmoeting, rekening houdend met de hybride manier van werken en de behoefte aan moderne werkplekken en faciliteiten. Daarnaast moeten het gebouw en de inrichting flexibel en aanpasbaar zijn om klantbehoefte en klantbelang te faciliteren en te ondersteunen.

4.4. Aansluiten bij merkbeloofte (& dienstverlening)

In hoeverre voldoet een scenario aan de te behalen doelen van de merkbeloofte "Dromen. Doen. Heusden", waarin de klant centraal staat met als primaire doel het aanbieden van zo toegankelijke mogelijk informatieverstrekking en dienstverlening, en waarbij klanten op maat worden geholpen. De voorkeur gaat daarbij uit naar centrale huisvesting, van waaruit inwoners optimaal gefaciliteerd kunnen worden.

De scenario's worden beoordeeld aan de hand van de volgende sub-criteria:

- Ondersteuning dienstverlening: Het gemeentehuis moet voldoende faciliteiten bieden om de dienstverlening aan inwoners zo toegankelijk mogelijk te maken en centrale dienstverlening te realiseren.
- Samenwerking en ontmoeting met inwoners en ketenpartners: een scenario moet ruimte bieden voor samenwerking en ontmoeting met zowel inwoners als ketenpartners, om zo de merkbeloofte van Gemeente Heusden te ondersteunen en te versterken.

4.5. Inclusiviteit en toegankelijkheid

In hoeverre bevordert een scenario inclusiviteit en laagdrempelige toegankelijkheid voor alle inwoners? Het gemeentehuis moet een uitnodigende en toegankelijke omgeving bieden, zowel aan de buitenkant als binnenin, zodat iedereen zich welkom voelt en zonder belemmeringen toegang heeft tot de diensten en faciliteiten. Er dient rekening te worden gehouden met fysieke toegankelijkheid, zoals het hebben van rolstoelvriendelijke ingangen en faciliteiten. Daarnaast moet het een uitnodigende uitstraling hebben die inwoners aanmoedigt om naar binnen te stappen.

Het gebouw moet bijdragen aan het bevorderen van inclusiviteit en diversiteit, niet alleen in de dienstverlening, maar ook in het personeelsbestand. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door het creëren van een werkomgeving die inclusief is voor alle medewerkers en die ruimte biedt voor mensen met verschillende achtergronden en perspectieven.

4.6. Bereikbaarheid en parkeren

Het gemeentehuis moet goed bereikbaar zijn, zowel met de auto als de fiets, waarbij er voldoende toegangswegen en parkeermogelijkheden beschikbaar zijn. De locatie van het gebouw moet gemakkelijk te vinden zijn voor zowel inwoners als medewerkers. Tevens is het belangrijk dat het gemeentehuis goed bereikbaar is via het openbaar vervoer, bij voorkeur op loopafstand van een bushalte of treinstation.

Naast de bereikbaarheid van het gemeentehuis is er specifieke aandacht vereist voor het integreren van parkeervoorzieningen en groene ruimtes, met een focus op klimaatadaptatie. Voldoende parkeergelegenheid voor zowel auto's als fietsen is essentieel voor zowel bezoekers als medewerkers van het gemeentehuis.

4.7. Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid is het belangrijk om een energieneutraal gebouw te realiseren dat zo min mogelijk CO₂-uitstoot veroorzaakt. Daarmee draagt de gemeente bij aan de doelstellingen van het Klimaatakkoord. Om dat te kunnen toetsen wordt met name gelet op energiezuinigheid en circulariteit. Het gebouw dient ontworpen te worden met inwendige flexibiliteit, zodat het gemakkelijk aangepast kan worden zonder dat er grote verbouwingen nodig zijn. Dit draagt bij aan de levensduur van het gebouw en bevordert een circulaire benadering van huisvesting.

Het realiseren van een energieneutraal, circulair en inwendig flexibel gemeentehuis heeft een positieve invloed op zowel de lokale gemeenschap als het milieu. Het vormt een inspirerend voorbeeld van hoe duurzaamheid geïntegreerd kan worden in de gebouwde omgeving.

4.8. Veiligheid

De scenario's worden beoordeeld op het gebied van interne en externe veiligheid. Omdat interne veiligheid in een gebouw in de basis altijd te realiseren is, ligt de focus

van dit criterium voornamelijk op de externe veiligheid van de locatie. Dit omvat zowel de verkeersveiligheid van de omgeving als de sociale veiligheid van de specifieke locatie. Een verkeersveilige infrastructuur is essentieel, waaronder goed ontworpen toegangswegen, duidelijke bewegwijzering en voldoende verlichting.

De sociale veiligheid van de locatie is ook van groot belang. Een locatie die als afgelegen wordt beoordeeld, kan mogelijk als meer sociaal onveilig worden beschouwd (zeker in de avonduren) dan een locatie in het centrum van een plaats ligt, waar veel activiteit is en die erg overzichtelijk is.

4.9. Financieel

Om de financiële impact van de verschillende scenario's te duiden is de omvang van de totale investering van de scenario's inzichtelijk gemaakt. Hiervoor zijn voor ieder scenario indicatieve financiële doorrekeningen van de investeringskosten gemaakt. Daarbij wordt ook de omrekening gemaakt naar de jaarlijkse exploitatielasten (financieringslasten samen met de huisvestingslasten). Dit geeft inzicht in de "Total Cost of Ownership" (TCO) en vormt daarmee in de basis een 'waardevoller' getal dan enkel de eenmalige investering. Op basis van deze financiële kaders samen met de beoordeling van de kwalitatieve criteria kan een kosten-batenafweging gemaakt worden.

5. Scenario's

In dit hoofdstuk worden de vier uitgewerkte huisvestingsscenario's beschreven. Deze scenario's worden in hoofdstuk 6 getoetst aan het eerder beschreven afwegingskader uit hoofdstuk 4.

De verschillende scenario's bieden diverse mogelijkheden voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie in Heusden. Het behouden van de monumentale panden in Vlijmen en Drunen voor representatieve doeleinden blijft een constante factor in alle scenario's.

5.1. Scenario 1: Renovatie en uitbreiding Vlijmen

Dit scenario betreft een renovatie van het bestaande gemeentehuis in Vlijmen, gecombineerd met een uitbreiding naast het huidige gebouw. Deze uitbreiding is nodig omdat de bestaande ruimte niet voldoende is om de hele gemeentelijke organisatie te huisvesten. Het totale bruto vloeroppervlak van dit scenario bedraagt 6.025 m².

De renovatie van het bestaande gemeentehuis heeft als doel het gebouw te vernieuwen en te verbeteren. Hierdoor kan het voldoen aan de hedendaagse eisen en wensen van de gemeentelijke organisatie en de inwoners van Heusden. Tegelijkertijd wordt een deel van het gebouw uitgebreid met nieuwbouw, waardoor voldoende ruimte gemaakt wordt voor alle benodigde functies. Daarnaast speelt de opheffing van de locatie in Drunen een rol in dit scenario. Met de uitbreiding naast het huidige gemeentehuis worden alle diensten en functies, die voorheen in Drunen waren gevestigd, in het vernieuwde en uitgebreide gemeentehuis in Vlijmen verplaatst. Daarbij wordt het monumentale gedeelte van Drunen wel behouden voor representatieve functies.

Het totale bruto vloeroppervlak is verdeeld in twee delen: 3.690 m² betreft de renovatie van het bestaande gemeentehuis en de resterende 2.335 m² bestaat uit de nieuwbouw.

Ruimte	aantal werk-plekken	aantal vergader-plekken	aantal ruimten	omvang per ruimte	m2 fno totaal
CENTRALE VOORZIENINGEN					
Publiekscentrum					260
Raad					286
Centraal werkcafé en ontmoetingsruimte medewerkers					419
SUBTOTAAL					965
WERKOMGEVING					
Arbo Werkplekken					2458
Vergadergebied					294
Werkplekken Bijeen					110
College B&W					119
SUBTOTAAL					2981
MONUMENT					
SUBTOTAAL					120
TOTAAL FUNCTIONEEL NUTTIG VLOEROPPERVLAK					4065
OVERIGE RUIMTEN					
SUBTOTAAL					832
TOTAAL BRUTO VLOEROPPERVLAK GEWENST					5.656
					bruto/neto 1,39
INPASSING OP HUIDIGE LOCATIE					
m2 inpassing					3690
NIEUWBOUW UITBREIDING					
m2 nieuwbouw					2335
TOTAAL BRUTO VLOEROPPERVLAK SCENARIO 1					6.025

5.2. Scenario 2: Nieuwbouw Vlijmen

In dit scenario wordt gekozen voor volledige nieuwbouw op het perceel in Vlijmen. Het grote voordeel van nieuwbouw is, dat het mogelijk is om een compact en efficiënt gebouw te realiseren. Het nieuwe gebouw zal bestaan uit drie lagen en wordt ontworpen als een energieneutraal en circulair gebouw. Het bruto vloeroppervlak van dit nieuwbouwsceario bedraagt 5.656 m².

Een volgend voordeel van nieuwbouw op de huidige locatie in Vlijmen is de mogelijkheid om de benodigde parkeerplaatsen op het maaiveld (terrein) rondom het gebouw aan te leggen. Dit draagt bij aan een goede bereikbaarheid voor zowel medewerkers als bezoekers van het gemeentehuis.

Ruimte		aantal werk- plekken	aantal vergader- plekken	aantal ruimten	omvang per ruimte	m2 fno totaal
CENTRALE VOORZIENINGEN						
Publiekscentrum						260
Raad						286
Centraal werkcafé en ontmoetingsruimte medewerkers						419
SUBTOTAAL						965
WERKOMGEVING						
Arbo Werkplekken						2458
Vergadergebied						294
Werkplekken Bijeen						110
College B&W						119
SUBTOTAAL						2981
MONUMENT						
SUBTOTAAL						120
TOTAAL FUNCTIONEEL NUTTIG VLOEROPPERVLAK						4065
OVERIGE RUIMTEN						
SUBTOTAAL						832
TOTAAL BRUTO VLOEROPPERVLAK						5.656
						1,39

5.3. Scenario 3: Huis voor de gemeente Vlijmen

Dit derde scenario omvat een nieuwbouwvariant. Wat dit scenario onderscheidt, is de toevoeging van maatschappelijke en culturele functies, samen met ontmoetingsmogelijkheden. Het resulterende Huis voor de Gemeente doet zowel dienst als het gemeentehuis en als een centrum voor verschillende maatschappelijke en culturele activiteiten. Deze variant kan een bijdrage leveren aan het sociale en culturele leven van de gemeente Heusden. Het biedt een centrale plek waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten, waar activiteiten kunnen plaatsvinden, en waar de gemeente haar diensten op een moderne en toegankelijke manier kan aanbieden aan haar inwoners.

Een belangrijk aspect van dit scenario is dat het gebouw wordt ontworpen als een energieneutraal en circulair gebouw. Het totale bruto vloeroppervlak van dit scenario bedraagt 7.531 m², wat aanzienlijk groter is dan de vorige scenario's. Dit is een gevolg van de toevoeging van ruimte voor de maatschappelijke en culturele functies. De functies die nu in de locatie Drunen gehuisvest zijn worden onderdeel van het Huis

voor de Gemeente in dit scenario. Dat leidt tot de opheffing van de locatie in Drunen ten gunste van bijv. woningbouw. Het gebouw zal bestaan uit vier bouwlagen.

Ruimte		aantal werk- plekken	aantal vergader- plekken	aantal ruimten	omvang per ruimte	m2 fno totaal
CENTRALE VOORZIENINGEN						
Publiekscentrum						260
Raad						286
Centraal werkcafé en ontmoetingsruimte medewerkers						419
SUBTOTAAL						965
WERKOMGEVING						
Arbo Werkplekken						2458
Vergadergebied						294
Werkplekken Bijeen						110
College B&W						119
SUBTOTAAL						2981
MONUMENT						
SUBTOTAAL						120
CULTUUR EN ONTMOETING						
SUBTOTAAL						1500
TOTAAL FUNCTIONEEL NUTTIG VLOEROPPERVLAK						5.565
OVERIGE RUIMTEN						
SUBTOTAAL						955
TOTAAL BRUTO VLOEROPPERVLAK						7.531
						1,33

5.4. Scenario 4: Nieuwbouw op een n.t.b. locatie

In dit laatste scenario wordt gekozen voor nieuwbouw op een nog te bepalen locatie in de gemeente Heusden. Hier wordt een compleet ruimteprogramma gerealiseerd, vergelijkbaar met scenario 2. Het gebouw zal bestaan uit 3 lagen en een compact ontwerp hebben.

Het bruto vloeroppervlak van dit scenario is gelijk aan dat van scenario 2, namelijk 5.656 m². Het is een duurzaam gebouw, waarbij er gestreefd wordt naar een energieneutraal en circulair ontwerp. Dit houdt in dat het gebouw zoveel mogelijk

zelfvoorzienend zal zijn qua energiegebruik en dat er gebruik zal worden gemaakt van herbruikbare en recyclebare materialen.

Een belangrijk aspect van dit scenario is dat er grond moet worden aangekocht voor de nieuwbouw. Aangezien de exacte locatie nog moet worden bepaald, zal er waarschijnlijk worden gekeken naar beschikbare kernrandzones of bedrijventerreinen in de gemeente Heusden om daar de nieuwbouw te realiseren. Het scenario houdt financieel rekening met de aankoop van een geschikt kavel.

Het gebouw wordt ontworpen met het oog op duurzaamheid en zal parkeergelegenheid op maaiveldniveau bieden. Hierdoor wordt het gebouw goed bereikbaar en toegankelijk voor medewerkers, bezoekers en inwoners.

Ruimte		aantal werk- plekken	aantal vergader- plekken	aantal ruimten	omvang per ruimte	m ² fno totaal
CENTRALE VOORZIENINGEN						
Publiekscentrum						260
Raad						286
Centraal werkcafé en ontmoetingsruimte medewerkers						419
SUBTOTAAL						965
WERKOMGEVING						
Arbo Werkplekken						2458
Vergadergebied						294
Werkplekken Bijeen						110
College B&W						119
SUBTOTAAL						2981
MONUMENT						
SUBTOTAAL						120
TOTAAL FUNCTIONEEL NUTTIG VLOEROPPERVLAK						4065
OVERIGE RUIMTEN						
SUBTOTAAL						832
TOTAAL BRUTO VLOEROPPERVLAK						5.656
						1,39

5.5. Scenario 0 (behoud huidige situatie Vlijmen/Drunen)

Voor de vergelijking met de huidige situatie is de 'nulsituatie' toegevoegd. Echter, geheel ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie is dit scenario 0 niet. Met het oog op de toekomst zijn bepaalde ingrepen in bijvoorbeeld verduurzaming onvermijdelijk. In feite: *'niets doen is geen optie'* voor de toekomst. Scenario 0 betekent dus voortzetting van het gebruik van de huidige locaties in Drunen en Vlijmen zonder grootschalige ruimtelijke en functionele ingrepen, maar wel met uitvoering van de moties voor verduurzaming en verbetering van de raadszaal. Die twee moties leiden wel tot een substantiële, eenmalige investering.

Aangezien er ruimtelijk niets verandert is er geen aparte ruimtestaat voor dit scenario opgesteld.

6. Multicriteria-analyse

Dit hoofdstuk geeft weer hoe de verschillende scenario's ten opzichte van elkaar zijn beoordeeld. Deze scenario's zijn getoetst aan het afwegingskader, dat is opgesteld in hoofdstuk 4. De analyse is uitgevoerd door HEVO. Het hoofddoel van deze vergelijking is het verstrekken van een objectieve evaluatie van elk scenario op basis van specifieke criteria die van belang zijn voor de gemeente.

Hoofdstuk 7 zal de financiële consequenties van de verschillende scenario's inzichtelijk maken. Op basis van zowel de multicriteria-analyse (MCA) als de financiële overwegingen kunnen weloverwogen beslissingen worden genomen met betrekking tot de toekomstige huisvesting van de gemeentelijke organisatie in Heusden.

6.1. Totaaloverzicht MCA scenario's

Criteria	Sub-criteria	Scenario 0 Vlijmen & Drunen behouden	Scenario 1 Renovatie Vlijmen	Scenario 2 Nieuwbouw Vlijmen	Scenario 3 Nieuwbouw Vlijmen Huis vd Gemeente	Scenario 4 Nieuwbouw ntb locatie
Herontwikkelings- potentieel	Ruimte voor realisatie woningen (maatschappelijke meerwaarde)	-	+/-	+/-	+	++
	Opbrengstpotentieel (financiële meerwaarde)	--	-	-	+/-	+
Ruimtelijke inpasbaarheid	Ruimte op locatie	-	+/-	+	-	++
	Verbinding met centrum	+	+	+	++	-
Aansluiten bij Heusdense manier van werken	Eigen organisatie: samenwerking, ontmoeting, hybride werken	-	+/-	+	++	+
	Flexibiliteit m.b.t. ontwikkeling organisatie	-	+/-	++	++	++
Aansluiten bij merkbefoorte (& dienstverlening)	Ondersteuning dienstverlening	-	+	+	++	+/-
	Samenwerking en ontmoeting met inwoners en ketenpartners	-	+	+	++	+/-
Inclusiviteit en toegankelijkheid	Uitnodigend, toegankelijkheid buiten en binnen	-	+/-	++	++	++
	Ondersteuning inclusiviteit en diversiteit	-	+/-	++	++	++
Bereikbaarheid en parkeren	Bereikbaarheid (inwoners en medewerkers)	+	+	+	+	+/-
	Parkeergelegenheid (inwoners en medewerkers)	+/-	+	+	+/-	++
Duurzaamheid	Energie	-	-	++	++	++
	Circulariteit / circulair materiaalgebruik	+/-	++	+	+	+
Veiligheid	Fysieke veiligheid	++	++	++	++	++
	Sociale veiligheid	+	+	+	+	+/-

7. Financiële doorrekening

De financiële consequenties van de verschillende scenario's vormen een belangrijk onderdeel van een scenariokeuze. Om dit te kunnen beoordelen zijn er financiële doorrekeningen gemaakt van de investeringskosten en exploitatiekosten voor de genoemde scenario's. In dit hoofdstuk worden de gehanteerde methodiek en de resultaten beknopt toegelicht.

7.1. Toelichting op financiële doorrekeningen

De *investeringskosten* (de *bouwkosten* en alle *bijkomende* kosten voor m.n. het ontwerp en de procesbegeleiding) van de scenario's zijn gebaseerd op de nu bekende uitgangspunten en aannames per scenario. Alle kosten zijn inclusief btw of het opgegeven mengpercentage, tenzij anders vermeld.

De *bouwkosten* omvatten de kosten voor bouwkundige werken, W-installaties, E-installaties, vaste inrichting en voorzieningen, terrein en algemene uitvoeringskosten. In de vertaling van bouwkosten naar investeringskosten worden daarnaast ook

Uitgangspunten investeringen

- Incl. btw of mengpercentage tenzij anders vermeld
- Prijspeil investeringen: 1 april 2023, incl. indexering tot aan oplevering (5,0% 2023; 3,5% 2024; 2,5% 2025 e.v.)
- Planning op hoofdlijnen scenario 1 t/m 4:
 - Start voorbereiding / ontwerpproces jan. 2024
 - Start bouw oktober 2025
 - Oplevering gebouw / heringericht terrein:
 - Scenario 1: apr. 2027 / okt. 2027
 - Scenario 2: jun. 2027 / okt. 2027
 - Scenario 3: okt. 2027 / apr. 2028
 - Scenario 4: apr. 2027 (gebouw én terrein)
- Planning scenario 0: Vlijmen gereed april 2026, Drunen gereed juli 2027
- Energieneutrale, circulaire *nieuwbouw* (renovatie: BENG)
- Alle scenario's gasloos
- Tijdelijke huisvesting: n.v.t. (wel verhuiskosten)
- Losse inrichting opgenomen incl. flexibel meubilair raadszaal
- Scenario 4: inclusief aankoop grond

¹ Bij *nieuwbouw* wordt voor de bouwkundige onderdelen (het casco e.d.) een afschrijvingstermijn van 50 i.p.v. 40 jaar (bij *renovatie*) gehanteerd. De financiële verordening biedt hiervoor de ruimte.

de grondkosten, inrichtingskosten, bijkomende kosten en onvoorziene kosten berekend.

Voor de scenario's is een zg. jaar 1-exploitatieberekening uitgevoerd. Deze berekening geeft een indicatie van het totaal van de verwachte kapitaallasten (rente en afschrijving¹), verbruik (kosten voor het gebruik van energie en water) en overige exploitatiekosten (bijv. onderhoud en schoonmaken) per jaar. De exploitatiekosten van de scenario's worden vergeleken met de exploitatiekosten van de voortzetting van de huidige situatie (scenario 0: status quo). Het betreft daarbij berekeningen voor het eerste jaar nadat de scenario's gerealiseerd zijn.

Uitgangspunten exploitatielasten

- Jaarlijkse exploitatielasten berekend voor jaar 1, nieuwe situatie na oplevering
- Gebouwgebonden kosten (totaal van kapitaallasten, onderhoud, energie/water, schoonmaak, belastingen & verzekeringen)
- Prijspeil exploitatielasten: 2022 (geen indexatie)
- Rentepercentage voor investering: 1,0 % (zie ook gevoeligheidsanalyse voor 2,0 en 3,0%)
- Afschrijvingen binnen kaders financiële verordening gemeente en 'componentenmethode':
- Nieuwbouw: 50 jaar bouwkundige onderdelen (i.v.m. ambities duurzaam/circulair bouwen)
- Renovatie: 40 jaar voor bouwkundige onderdelen
- Kortere afschrijvingsperiodes voor installaties en inrichting/inventaris
- Over grond wordt niet afgeschreven
- In alle scenario's gebruiksduur 40 jaar vanwege onderlinge vergelijkbaarheid; er blijft een restwaarde over.

Bij de financiën is het van belang om te vermelden dat de huidige huisvesting in Vlijmen en Drunen ook zonder het creëren van een nieuw gemeentehuis aanzienlijke investeringen nodig heeft om vereiste en niet uit te stellen kwalitatieve, functionele en duurzaamheidsverbeteringen uit te voeren. De investeringskosten en verhoogde

Hetzelfde uitgangspunt is gehanteerd bij de huisvesting voor Baanbrekers en is verantwoord i.v.m. de ambitie om flexibel, losmaakbaar en circulair te bouwen.

jaarlijkse lasten kunnen dus niet één-op-één toegerekend worden aan het feit dat er een nieuw gemeentehuis wordt gerealiseerd.

7.2. Investeringskosten

Voor de verschillende scenario's zijn begrotingen gemaakt van de bouw- en investeringskosten (conform de daartoe in Nederland geldende richtlijn NEN 2699). In de volgende tabel worden de investeringskosten samengevat.

Prijspeil 1-4-2023

	Scenario 0	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Investering (excl. btw)	€ 16,3 mln	€ 21,5 mln	€ 26,2 mln	€ 32,6 mln	€ 27,2 mln
Investering (incl. btw)	€ 16,4 mln	€ 21,6 mln	€ 26,4 mln	€ 34,4 mln*	€ 27,4 mln

* Groter verschil tussen exclusief en inclusief btw vanwege uitgangspunt: mengpercentage voor gemeentehuis, 21% btw voor maatschappelijk/cultuur

7.2.1 Conclusies investeringskosten

Op basis van bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat – wanneer we scenario 0 buiten beschouwing laten – scenario 1 met een investering van ruim € 21,5 miljoen (excl. BTW.) resulteert in de laagste initiële investeringskosten, gevolgd door scenario 2 (€ 26,2 miljoen) en ten slotte scenario 4 met een initiële investering van ruim € 27,2 miljoen.

7.3. Exploitatielasten

Op basis van de investeringskosten en aanvullende huisvestingslasten zoals verbruik, onderhoud, verzekeringen, schoonmaak etc. zijn voor de verschillende scenario's de totale exploitatiekosten in jaar 1 van het gebruik doorgerekend. Ter vergelijking is scenario 0: status quo, voortzetting van de huidige situatie in beeld gebracht.

	Scenario 0	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Jaarlijkse exploitatielasten (jr. 1 / incl. btw)	€ 1,39 mln	€ 1,37 mln	€ 1,43 mln	€ 1,31 mln** / € 1,77 mln	€ 1,44 mln

** Relatief lage exploitatielasten door inbreng dekking maatschappelijke/culturele functies o.b.v. kostprijsdekkende huur t.w.v. ca. € 460.000 per jaar (= inkomsten voor gemeente)

7.3.1 Conclusies exploitatielasten

In bovenstaande tabel valt op dat scenario 3 relatief lage exploitatielasten heeft van € 1,31 miljoen voor het eerste jaar van gebruik. Echter, hierbij is rekening gehouden met een inbreng van een dekking van maatschappelijke/culturele functies met een kostprijsdekkende huur van ongeveer € 460.000,- per jaar, wat inkomsten voor de gemeente genereert. Indien dit niet wordt meegerekend zijn de jaarlijkse lasten € 1,77 miljoen.

Scenario's 1, 2 en 4 hebben met respectievelijke exploitatiekosten van € 1,37 , € 1,43 en € 1,44 miljoen vergelijkbare jaarlijkse exploitatielasten.

Scenario 0 valt met jaarlijkse exploitatielasten van € 1,39 miljoen tussen de verschillende scenario's qua exploitatiekosten.

7.4. Herontwikkelingspotentieel

De herontwikkeling van vrijkomende locaties bieden de mogelijkheid van realisatie van woonruimte. Op die manier kan de gemeente uitvoering geven aan onder meer de betreffende motie die voor de locatie Drunen is aangenomen. In de scenariostudie is daarom in grote lijnen door HEVO en de gemeente samen onderzocht wat de bandbreedte is van de toegevoegde waarde van deze herontwikkeling, zowel in aantallen woningen als op financieel vlak. Drie mogelijkheden zijn bekeken: de herontwikkeling van de locatie Drunen (van toepassing in alle scenario's m.u.v. scenario 0), de herontwikkeling van de locatie Vlijmen (alleen van toepassing in scenario 4) en de realisatie van woningbouw op de plek van nog niet nader genoemde maatschappelijke en culturele functies die een plek zouden kunnen krijgen in het huis voor de gemeente (alleen van toepassing in scenario 3). Bij die laatste is een aanname gedaan voor de ruimte die mogelijk vrijgespeeld wordt, vergelijkbaar met het extra vloeroppervlak dat is opgenomen voor deze functies in scenario 3.

Er is gerekend met verschillende typen woningen variërend van appartementen in categorie sociale huur tot woningen in het duurdere segment. In het algemeen is de conclusie dat herontwikkeling vooral maatschappelijke waarde oplevert omdat er in de bandbreedte tientallen woningen gerealiseerd kunnen worden. Het financiële saldo dat uit de grondexploitatie voortkomt laat voor de gemeente een flinke spreiding zien. De

verwachting is dat de herontwikkeling van de locaties een saldo oplevert dat ligt tussen een kleine miljoen euro negatief en positief. Pas wanneer de herontwikkeling concreter wordt en geïnteresseerde marktpartijen met een bod komen, krijgt de gemeente meer zekerheid over de opbrengsten of kosten uit de grondexploitatie.

Een overzicht:

	Drunen	Potentiële opbrengst vrijkomend bij inhuizing maatschappelijke functies	Gemeentehuis Vlijmen
Kenmerken	24 tot 60 woningen (niet / wel incl. parkeerterrein achterzijde)	Van 8 tot 29 woningen	60 woningen
Conclusie t.a.v. saldo	Spreiding van vele tonnen negatief (maar minder dan 1 mln) tot enkele tonnen € positief Maatschappelijke waarde Geen opbrengsten in dit stadium 'inboeken'	Spreiding van enkele tonnen negatief tot ca. € 100.000 positief Maatschappelijke waarde Geen opbrengsten in dit stadium 'inboeken'	Spreiding van enkele tonnen negatief tot vele tonnen € positief (maar minder dan € 1 mln) Maatschappelijke waarde Geen opbrengsten in dit stadium 'inboeken'

7.5. Financiële, organisatorische effecten (indicatief)

Centralisatie van de gemeentelijke huisvesting heeft ook organisatorische effecten en kan daarmee een structureel, financieel voordeel opleveren. Dat voordeel komt voort uit drie aspecten:

- Reductie van de organisatorische capaciteit voor het beheer en de ondersteuning van het gebruik van de huisvesting. Hoewel het monumentale gedeelte van Drunen beschikbaar blijft voor representatieve doeleinden, zal het beheer van dit bouwdeel minder capaciteit vergen dan de instandhouding van de huidige, volledige locatie. In Vlijmen neemt het te beheren vloeroppervlak daarbij toe zodat we niet verwachten dat de teruggang van 2 naar 1 locatie een halvering van de kosten betekent (wij houden rekening met een potentiële reductie van 30%).
- Reistijd tussen twee locaties. Concentratie van de werkzaamheden betekent voor medewerkers ook dat de reistijd tussen twee locaties vervalt. De tijd die vrijgespeeld wordt, kunnen medewerkers bijvoorbeeld inzetten voor de dienstverlening aan inwoners en levert de gemeente dus een voordeel in productiviteit op. Ook de reiskosten (kilometers, gedeclareerd of van dienstauto's)

nemen af (ook voor bijvoorbeeld de interne logistiek tussen de twee huidige locaties).

- Tenslotte nemen de facilitaire lasten voor onder andere afval en beveiliging af.

De kostenreductie zal de uitkomst zijn van nadere organisatorische en logistieke afspraken. Een indicatie op basis van vergelijkbare situaties bij gemeentes elders in het land verwachten we het volgende potentieel aan reductie van jaarlijkse organisatorische en logistieke kosten bij centralisatie van de gemeentelijke organisatie op één locatie:

Reductie locatie gebonden personele lasten (per jaar)	€ 110.000
Reductie reistijdverliezen tussen twee locaties (per jaar)	€ 40.000
Reductie locatie gebonden facilitaire lasten (o.a. afval, beveiliging etc.)	€ 45.000
	€ 195.000

8. Conclusie

De conclusie van de multicriteria-analyse voor de gemeente Heusden is dat er geen eenduidig 'beste' scenario is, maar dat elke optie zijn eigen sterke punten en uitdagingen heeft.

Scenario 0, waarbij het huidige gemeentehuis wordt behouden, lijkt economisch én functioneel gezien de minst aantrekkelijke optie te zijn vanwege de hoge initiële investeringskosten en beperkte optimalisatiemogelijkheden. Daarnaast biedt dit scenario geen ruimte voor woningbouw, zodat het niet voldoet aan motie 1 en niet inspeelt op de huidige woningvraag.

Scenario's 1, renovatie en uitbreiding, en scenario 2, nieuwbouw, zijn vergelijkbare opties qua investering en exploitatielasten. Beide bieden mogelijkheden voor optimalisatie en flexibiliteit, en kunnen dienstverlening en samenwerking verbeteren.

Scenario 2 biedt het voordeel van meer ruimte op de locatie en de voordelen van een nieuw gebouwwontwerp, wat de indeling en functionaliteit ten goede komt.

Scenario 3, waarbij een 'huis voor de gemeente' wordt gerealiseerd met maatschappelijke/culturele functies, vertoont aantrekkelijke exploitatielasten vanwege de inkomsten die deze functies zouden kunnen genereren. Echter dient dit verder onderzocht te worden. Bovendien heeft dit scenario maatschappelijke waarde. Het huis voor de gemeente heeft een positief effect op zowel de gemeenschap als de gemeente zelf. Door de aanwezigheid van maatschappelijke en culturele functies wordt het gemeentehuis meer dan alleen huisvesting van de gemeentelijke organisatie. Het wordt een ontmoetingsplek waar inwoners op maat kunnen worden geholpen. Dit sluit aan bij de merkelofte van de gemeente Heusden, waarin klantgerichte dienstverlening en toegankelijkheid centraal staan.

Scenario 4, de nieuwbouwvariant op een nader te bepalen locatie, waarschijnlijk in de kernrandzones of een bedrijventerrein, biedt ook aantrekkelijke opties en vergelijkbare investeringsniveaus als de nieuwbouwsenario's. Er dient wel rekening te worden gehouden met de uitdagingen van het zoeken naar een geschikte locatie en zaken zoals de stikstofregeling en stroomvoorziening.

Criteria	Sub-criteria	Scenario 0 Vlijmen & Drunen behouden	Scenario 1 Renovatie Vlijmen	Scenario 2 Nieuwbouw Vlijmen	Scenario 3 Nieuwbouw Vlijmen Huis vd Gemeente	Scenario 4 Nieuwbouw ntb locatie
Herontwikkelings- potentieel	Ruimte voor realisatie woningen (maatschappelijke meerwaarde)	-	+/-	+/-	+	++
	Opbrengstpotentieel (financiële meerwaarde)	++	-	-	+/-	+
Ruimtelijke inpasbaarheid	Ruimte op locatie	-	+/-	+	-	++
	Verbinding met centrum	+	+	+	++	-
Aansluiten bij Heusdense manier van werken	Eigen organisatie: samenwerking, ontmoeting, hybride werken	-	+/-	+	++	+
	Flexibiliteit m.b.t. ontwikkeling organisatie	-	+/-	++	++	++
Aansluiten bij merkelofte (& dienstverlening)	Ondersteuning dienstverlening	-	+	+	++	+/-
	Samenwerking en ontmoeting met inwoners en ketenpartners	-	+	+	++	+/-
Inclusiviteit en toegankelijkheid	Uitnodigend, toegankelijkheid buiten en binnen	-	+/-	++	++	++
	Ondersteuning inclusiviteit en diversiteit	-	+/-	++	++	++
Bereikbaarheid en parkeren	Bereikbaarheid (inwoners en medewerkers)	+	+	+	+	+/-
	Parkeergelegenheid (inwoners en medewerkers)	+/-	+	+	+/-	++
Duurzaamheid	Energie	-	-	++	++	++
	Circulariteit / circulair materiaalgebruik	+/-	++	+	+	+
Veiligheid	Fysieke veiligheid	++	++	++	++	++
	Sociale veiligheid	+	+	+	+	+/-
Financiën	Investeringskosten (incl. btw)	€ 16,4 mln	€ 21,6 mln	€ 26,4 mln	€ 34,4 mln	€ 27,4 mln
	Jaarlijkse financieringslasten en jaarlijkse gebouwexploitatiekosten	€ 1,39 mln	€ 1,37 mln	€ 1,43 mln	€ 1,31 / 1,77 mln	€ 1,44 mln

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 9 augustus 2023
Auteur(s): Michiel Otto
Eline Stevens
Raoul Frensen

Contact

Statenlaan 8 Burg. Roelenweg 40
5223 LA 's-Hertogenbosch 8021 EW Zwolle

T 073 - 6 409 409 T 038 - 4 258 101
info@hevo.nl

www.hevo.nl

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