

## Bundel van de Algemeen bestuursvergadering MidZuid van 9 december 2021

- 1           Opening, mededelingen en vaststellen agenda (14:30 uur – 14:40 uur)  
    *↳ Mededelingen Algemeen Directeur*  
    *Algemene stand van zaken MidZuid door Algemeen Directeur*
  - 1 opening en agenda.docx
  - 1.1 agenda AB MidZuid.docx
- 2           Notulen en actielijst (14:40 uur – 14:45 uur)
  - 2.1 Concept-notulen AB 08-07-2021.docx
  - 2.2 Actielijst bestuur MidZuid.docx
- 3           Stukken ter vaststelling  
    *3.3 wordt nagezonden.*
  3. stukken ter instemming.docx
  - 3.1 VERTROUWELIJK 1664704-0024\_v3.0-Huisvestingsvisie MidZuid.pdf
  - 3.2 Controleprotocol 2021 e.v..docx
  - 3.4 herfinanciering aflossing geldlening \_.docx
  - 3.5 noodzakelijke vervangingen wagenpark.docx
- 4           Rondvraag en sluiting

## Agendapunt 1

**Aan:** Algemeen Bestuur MidZuid  
**Van:** Directie  
**CC:**  
**Betreft:** Opening, mededelingen en vaststellen agenda

---

**Vergadering van:** 9 december 2021 | 14:30 uur tot 15:30 uur

### Let op:

Alleen vergadering met het Algemeen bestuur.

De vergadering vindt fysiek plaats bij MidZuid in de ruimte: de Heuvel. Mocht de huidige maatregelen dit niet toe laten wordt de vergadering omgezet naar een online vergadering.

---

### Bijlagen:

1. agenda

---

## Voorstel

Het Algemeen Bestuur wordt voorgesteld om:

- 1) Mededelingen te bespreken
  - 2) De agenda vast te stellen
- 

## Mededelingen

- Mededelingen Algemeen Directeur
- ❖ Algemene stand van zaken MidZuid door Algemeen Directeur

## **Agenda vergadering Algemeen Bestuur MidZuid van 9 december 2021**

**14:30 uur – 16:00 uur**

### **1. Opening, mededelingen en vaststellen agenda (14:30 uur – 14:40 uur)**

- Mededelingen Algemeen Directeur

❖ Algemene stand van zaken MidZuid door Algemeen Directeur

### **2. Notulen en actielijst (14:40 uur – 14:45 uur)**

1. Notulen AB 08-07-2021 ter vaststelling voor AB

2. Actielijst ter informatie

### **3. Ter vaststelling (14:45 – 15:25 uur)**

1. Huisvesting. Presentatie Hevo (14:45 uur – 15:15 uur)

2. Hamerstuk – Bevestiging Controle protocol 2021 accountant

3. Bedrijfsplan 2021

4. Herfinanciering van de aflossing

5. Investeringsaanvraag wagenpark

### **4. Rondvraag en sluiting (15:55 – 16:00 uur)**

## Notulen Algemeen bestuur MidZuid

8 juli 2021

**Aanwezig:** Mevrouw drs. P.C. Jorritsma-Verkade, gemeente Altena, voorzitter  
De heer A.H.M. de Jongh, gemeente Geertruidenberg, vicevoorzitter  
De heer H. Bakker, gemeente Drimmelen, lid  
Mevrouw L. Schuitmaker, gemeente Drimmelen, lid  
De heer J. van Huijgevoort, adviseur  
De heer J.P. Tanis, gemeente Altena, lid,  
De heer mr. S.M.T.P. Vermeulen, adviseur  
De heer R. Wijnia, waarnemend directeur tot 1 juli 2021  
De heer J. Rooijmans, secretaris en Algemeen Directeur van 1 juli 2021  
De heer M. Maaijwee, concerncontroller  
Lisa van Mourik, managementassistent en communicatiemedewerkster

---

**Afwezig met kennisgeving:** De heer mr. M.P.C. Willemsen, gemeente Oosterhout, lid  
De heer R.P. van der Helm, gemeente Oosterhout, lid. Gemeente Oosterhout heeft schriftelijk gereageerd op de agendapunten.

De heer M. Hofkens, gemeente Geertruidenberg, lid

**Afwezig zonder kennisgeving:**

x

---

De vergadering vindt online via Teams plaats.

### 1. Opening, mededelingen en vaststellen agenda

- De vergadering wordt om 14.40 uur geopend door de voorzitter en de agenda wordt vastgesteld.
- De voorzitter merkt op dat zij om 15:00 uur even de vergadering verlaat en dat de vice voorzitter het voorzitterschap tijdelijk op zich neemt.

## **2. Notulen en actielijst**

1. Notulen AB 20-05-2021 ter vaststelling voor AB

Tekstueel: x

Naar aanleiding van: x

Inhoudelijk: x

De notulen worden ongewijzigd vastgesteld.

2. Actielijst ter informatie

In het Dagelijks bestuur is besproken dat de actielijst wordt bijwerkt. De actielijst wordt verder als ter kennisname aangenomen.

## **3. Ter instemming (14:45 – 15:00 uur)**

1. Accountantsverklaring en jaarrekening 2020

Er wordt een instemming gevraagd op de jaarrekeningen 2020. Vorige vergadering waren de accountsverklaringen nog niet gereed. De jaarstukken zijn toen onder voorbehoud goedgekeurd in de verwachting dat de accountantsverklaring binnen enkele dagen zou volgen. Uiteindelijk is de verklaring, door ziektegevallen bij de accountant, pas op 29 juni beschikbaar gekomen. Deze is nu bijgevoegd met daarbij tevens de Managementletter en het accountantsverslag. De stukken worden nu zonder voorbehoud vastgesteld door het algemeen bestuur. Formeel is vervolgens de aandeelhoudersvergadering heropend en is ook door de AVA de jaarrekening van MidZuid B.V. nu definitief vastgesteld en de is opdracht gegeven aan de bestuurder om de stukken te publiceren bij de Kamer van Koophandel.

2. Begroting 2022 met zienswijzen en aanbiedingsbrief Provincie

De begroting is begin van het jaar behandeld in de dagelijks bestuursvergadering. De aanbiedingsbrief is als ter kennisname toegevoegd. Met deze brief wordt de begroting aangeboden aan de Provincie. De raden zijn akkoord met de begroting zoals deze nu ligt. Er waren ook geen zienswijzen op de begroting. De stukken worden vastgesteld door het algemeen bestuur.

3. Verlening locatie optie Everdenberg Oost Oosterhout

Aan het algemeen bestuur wordt een verlening op de optie van het bedrijvenpand gevraagd voor de locatie Everdenberg Oost in Oosterhout. Er zijn 3 scenario's waarmee het Algemeen Bestuur instemt. Harry Bakker vraagt zich af of het besluit nu voorsorteert op het scenario nieuwbouw. Jos Rooijmans reageert dat alle scenario's in het onderzoek worden onderzocht, De optie tot verlenging houdt de optie voor nieuwbouw op deze locatie dan ook open.. Het algemeen bestuur stemt in met het stuk en daarmee verlenging van de optie op de locatie Everdenberg Oost Oosterhout.

4. Reservebeleid

Het reservebeleid wordt toegelicht door de concerncontroller Marcel Maaijwee.

De resultaatbestemming 2020 wordt in een dia getoond. Zo wordt overzichtelijk wat de grootte van de overreserve is, waarop het voorstel tot uitkering aan de deelnemende gemeenten is gebaseerd. Met dit overzicht lijkt een goed compromisvoorstel voort te liggen. De rondvraag van Joost uit vorige AB vergadering wordt behandeld bij dit punt: Hoe is politiek gezien het moreel gevoel van de bestuursleden bij het feit dat coronacompensatiemiddelen verdwijnen in de winstverdeling bij bedrijven? Mede bezien in het licht van de zojuist afgesloten discussie in het AB omtrent de reservepositie van MidZuid? Er wordt gereageerd dat je als overheid een goed voorbeeld moet geven. Als het in de begroting nog niet nodig is geweest en het niet nodig is omtrent corona-maatregelen het geld even doorschuiven en anders teruggeven. Stefan Vermeulen reageert dat de corona-steun gemeenschapsgeld is, wat een groot verschil is. Advies van hem is om de reserve nog niet uit te keren en zodra alles achter de rug is kan deze steun altijd nog worden teruggestort. Adriaan de Jongh zet nogmaals uiteen dat er een aandachtspunt zit op de P.M. post van extra begeleiding in de berekening van de coronakosten. Deze is moeilijk te definiëren, maar bij instemming met dit voorstel accepteren de gemeenten wel dit risico, dat tekorten op begeleiding door Corona kan leiden tot een aanvullende gemeentelijke bijdrage hiervoor bij de jaarcijfers van 2021. De wethouders zijn het in deze niet met de adviseurs eens en stellen voor het boekjaar 2020 af te sluiten en de overreserve conform het voorstel terug te storten aan de gemeenten. Ook de gemeente Oosterhout vindt dit een goed voorstel, zo hebben zij schriftelijk gereageerd. Hiermee wordt het boekjaar 2020 afgesloten. Het Algemeen bestuur stemt in met het voorstel omtrent het reservebeleid en het terug te storten bedrag.

#### **4. Ter kennisname (15:10 – 15:25)**

1. Update en Doorontwikkeling WSP, toelichting door Peter Volkers (WSP Dongemond)  
Op verzoek geeft Peter Volkers een update over het WerkgeversServicepunt regio Dongemond dit betreft de doorontwikkeling WSP en een algemene update. De update wordt gegeven door middel van een PowerPoint. Stefan stelt de vraag in hoeverre wordt er werk uitgewisseld met de andere WSP in de sub regio? En is in een betere samenwerking geen rendement te halen? Peter reageert dat in de arbeidsmarkt West-Brabant alles anders is georganiseerd. Qua locatie zijn er al verschillen. Als uitvoerende WSP is er één keer per maand overleg. In de Communicatie wordt wel steeds meer de samenwerking gevonden. Zo wordt er per initiatief bekeken wat er wordt opgepakt en wat niet. Maar men wil wel dat onder de gezamenlijke vlag WSP West-Brabant initiatieven zichtbaar zijn. Vooral voor de burger en de werkgever zijn alle initiatieven niet zichtbaar meldt Stefan Vermeulen. Adriaan de Jongh merkt op dat het aanbod van inzetbare werkzoekende een beperkende factor is in het verhaal. Maar is er ook scherp waardoor dit precies komt en wat er nodig is om hier verbetering in aan te brengen? Peter reageert dat uit landelijk onderzoek komt dat ongeveer 8% van de doelgroep geschikt is voor langdurig werk. Bij de gemeente kan de oorzaak liggen bij TOZO waardoor er iets minder bij de klantmanagers aandacht geweest is op de caseloads. Peter denkt dat er gefocust moet worden op de korte termijn. Dus personen waarbij zichtbaar bemiddeld kan worden en deze groep is groter volgens hem groter dan de 8%. De voorzitter

reageert dat dit stuk later moet worden geagendeerd en dat de verdieping in moet worden gegaan op de verschillende vraagstukken.

## 2. Toezicht provincie 2021

Deze brieven zijn ontvangen vanuit de Provincie. Er zitten geen bijzonderheden voor MidZuid in. Het stuk wordt als ter kennisname aangenomen.

## **6. Rondvraag en sluiting (15:25 – 15:30 uur)**

- Niets voor de rondvraag.

De vergadering sluit om 15:30 uur.

Drs. P.C. Jorritsma-Verkade  
Voorzitter

Drs. J.G Rooijmans MSc  
Secretaris

## Actielijst bestuur MidZuid

Beschrijving	Toelichting	Datum	Verantw.	Uitvoer	Status/actie
Beschut Werk	Voortgang en stavaza	2021	DB	Directie	Komt regelmatig op agenda bestuur.
Plan 'Samen groeien in werk' / transformatieproces	Transformatieplan loopt met 3 programmalijnen	2021	DB	Directie	Update komt regelmatig op agenda bestuur.
Archiefverordening	N.a.v. Archiefwet 1995 en nota verbonden partijen	geheel 2021	DB	Directie	Afronding eind 2021.
Stavaza Perspectief op werk	Stand van zaken en voortgang	Geheel 2021	DB	Directie	Wordt regelmatig geagendeerd.
Huisvestingsplan	Voortgang	2021	DB	Directie	Komt regelmatig op agenda bestuur. Conclusies eind 2021.
Bijeenkomst met gemeenteraad	Jaarlijkse info-bijeenkomst voor gemeenteraadsleden	2021	DB	Directie	Datum geprikt op 22 september 2021.
Werkbezoek bestuur	Jaarlijks werkbezoek bestuur, ambtenaren en MidZuid	2021	DB	Directie	12 november 2021
Afstemming begroting - zienswijzen	Gemeenten willen meer tijd om zienswijze in te dienen	Q3 2021	DB	Directie	n.a.v. bedrijfsplan 2022
Rechtsmatigheidsverantwoording GR	3 <sup>e</sup> kwartaal 2022	Q2 2022	AB	Concern controller	





**MIDZUID**



## Agendapunt 3

**Aan:** Algemeen Bestuur  
**Van:** Dagelijks bestuur en directie  
**Betreft:** Stukken ter instemming

---

### Voorstel

Stukken staan als ter instemming op de agenda.

---

#### 1. Huisvesting

Hevo (Pim Bressers en Mathijs van Geldorp) geven een presentatie over het opgeleverde rapport betreft huisvesting MidZuid.

Het algemeen bestuur wordt voorgesteld om het rapport huisvesting vast te stellen.

#### 2. Bevestiging Controle Protocol 2021

Het algemeen bestuur wordt voorgesteld om het bevestiging controle protocol 2021 vast te stellen.

#### 3. Bedrijfsplan 2022

Het algemeen bestuur wordt voorgesteld om het bedrijfsplan 2022 vast te stellen waarna het kan worden aangeboden de colleges van de 4 gemeenten.

#### 4. Herfinanciering van de aflossing

Het algemeen bestuur wordt voorgesteld om:

- 1) Kennis te nemen van het voornemen om ultimo 2021 € 1 miljoen (her)financiering aan te trekken, met een looptijd van 5 jaar; en
- 2) de directie te machtigen om de (her)financiering, conform de bepalingen in het treasurystatuut, verder te regelen.

## **5. Investeringsaanvraag wagenpark**

Het algemeen bestuur wordt voorgesteld om:

- 1) Kennis te nemen van het voornemen van de noodzakelijke vervangings- en uitbreidingsinvesteringen van het wagenpark in 2021
- 2) de directie te machtigen om deze aankoop binnen de kader van de Europese aanbestedingen van Cedris waaraan MidZuid heeft deelgenomen deze aankopen uit te voeren.

# Huisvestingsvisie MidZuid

Opdrachtgever  
**MidZuid**

Datum  
25 november 2021

Project  
Scenariostudie huisvesting

Referentie  
1664704-0024.3.0

Auteur(s)  
de heer drs. R. Lolkema MRE - HEVO B.V.  
de heer M.J.F. van Gelsdorp - HEVO B.V.  
de heer P. Bressers MSc - HEVO B.V.



# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>	6.1.	Locatiecriteria	18
<b>2.</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>4</b>	6.2.	Mogelijke scenario's centrale huisvesting MidZuid	18
2.1.	Huidige locaties en gebouwen	4	6.2.1	Toetsingscriteria scenario's	18
2.2.	Huidige centrale locatie	5	<b>7.</b>	<b>Scenario analyse</b>	<b>19</b>
<b>3.</b>	<b>Visie en organisatiedoelstellingen</b>	<b>6</b>	7.1.	Scenario 0: voorzetten huidige situatie	19
3.1.	Strategische visie en organisatiedoelstellingen	6	7.2.	Scenario 1: Vernieuwbouw huidige locatie MidZuid	20
3.2.	Relevante trends en ontwikkelingen	6	7.3.	Scenario 2: sloop en nieuwbouw huidige locatie MidZuid	21
<b>4.</b>	<b>Huisvestingsvisie</b>	<b>7</b>	7.4.	Scenario 3: nieuwbouw op locatie Everdenberg Oost	23
4.1.	Centrale kantooromgeving	8	7.5.	Totale financiële vergelijking	24
4.2.	Centrale productie-/ werkpleeromgeving	8	7.6.	Totaal beoordeling scenario's	26
4.3.	Huisvestingsvisie op hoofdthema's	9	<b>8.</b>	<b>Conclusies, advies en vervolgstappen</b>	<b>27</b>
4.4.	Bereikbaarheid	9	8.1.	Conclusies	27
4.5.	Toegankelijkheid	10	8.2.	Advies en vervolgstappen	27
4.6.	Duurzaamheid	10	<b>Bijlagen 28</b>		
4.6.1	Wettelijk kader duurzaamheid	10			
4.6.2	Advies duurzaamheid	10			
4.7.	Kantoorconcept	11			
4.7.1	Plaats- en tijdonafhankelijk werken	11			
4.7.2	Activiteitgerelateerd werken	11			
4.8.	Uitgangspunten voor de mindset en cultuur	13			
4.9.	Uitgangspunten voor de faciliteiten en ICT	13			
<b>5.</b>	<b>Ruimtebehoefte</b>	<b>14</b>			
5.1.	Aantal medewerkers en fte's	14			
5.2.	Flexfactor kantooromgeving	14			
5.3.	Ruimtebehoefte kantooromgeving en de centrale voorzieningen	15			
5.4.	Ruimtebehoefte productieomgeving(en)	15			
5.5.	Totaal globaal Programma van Ruimten	17			
<b>6.</b>	<b>Scenario ontwikkeling centrale huisvesting</b>	<b>18</b>			

## 1. Inleiding

In navolging op het project “Huisvestingsstrategie MidZuid” zijn de werkzaamheden ten behoeve van voorliggende huisvestingsvisie voor MidZuid opgestart. In de vorige fase zijn de eerste stappen van de huisvestingsstrategie verkend en is er gekeken naar de mogelijke herontwikkeling van het terrein van MidZuid in Oosterhout. Naar aanleiding van de huisvestingsstrategie zijn er bij MidZuid elf interne projecten gestart die bijdragen aan de strategische visie. Twee van deze projecten hebben een relatie met huisvesting:

- Het nieuwe werken
- Fysieke infrastructuur

Onderhavig document is een concretisering van de huisvestingsvisie van MidZuid op basis van de twee eerdergenoemde projecten, de verduurzamingsvisie, de mogelijke (gedeeltelijke) verkoop van de huidige locatie en de optie voor een kavel op het nieuwe bedrijventerrein Everdenberg-Oost.

MidZuid heeft een belangrijke maatschappelijke rol binnen de gemeenten Altena, Drimmelen, Geertruidenberg en Oosterhout. In de regio Dongemond werkt de organisatie samen met gemeenten, werkgevers en maatschappelijke organisaties ten behoeve van kwetsbare groepen. MidZuid is een organisatie die zich richt op mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Het uitgangspunt van de organisatie is dat niemand onnodig aan de kant wordt geschoven en iedereen werk verdient. De huisvesting dient de maatschappelijke rol van MidZuid te faciliteren, deze huisvestingsvisie is een opzet daartoe.

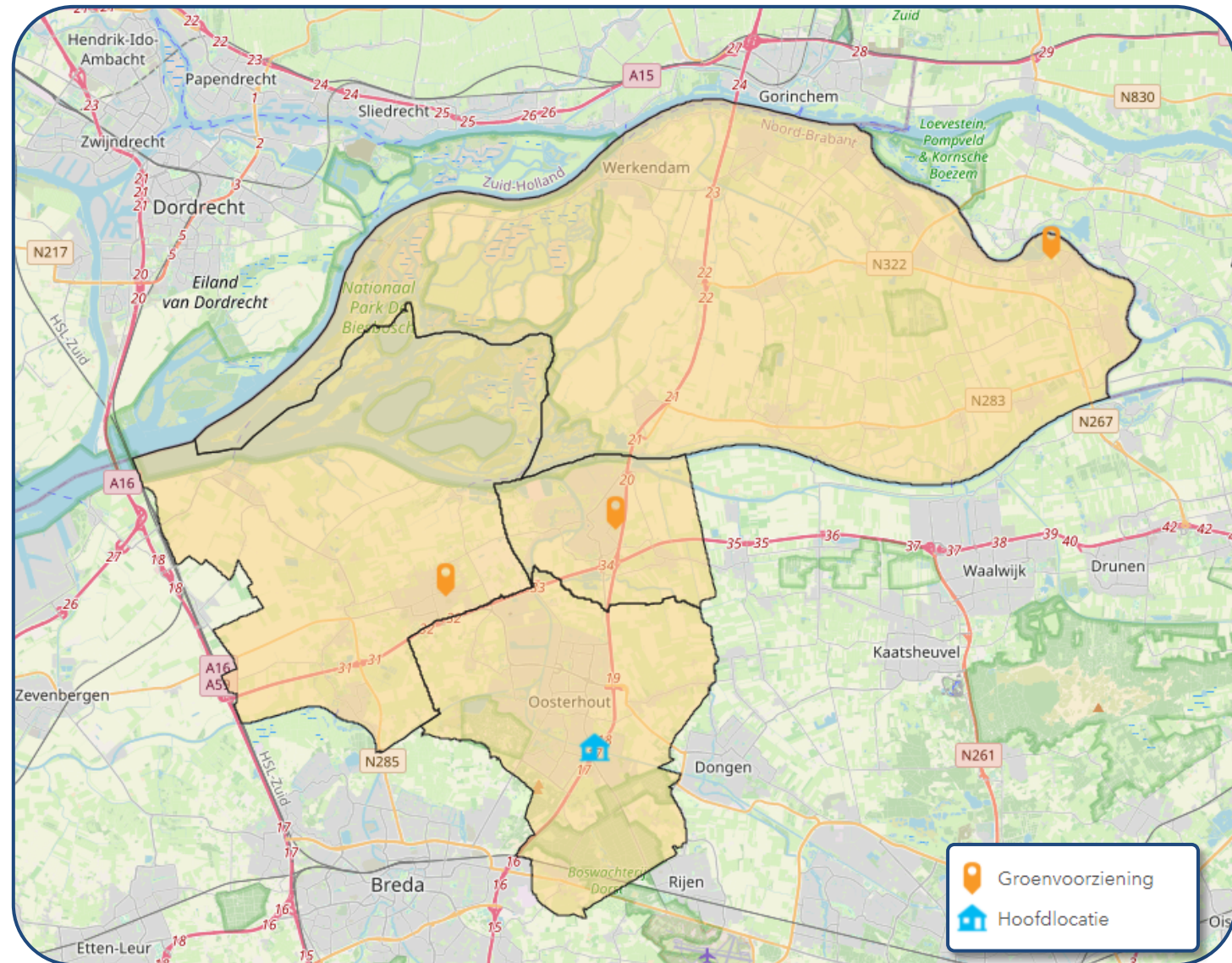
De huisvestingsvisie zal nader uitgewerkt worden tot een aantal huisvestingsscenario's. De visie en scenario's richten zich met name op de centrale locatie van MidZuid.

Het doel van deze rapportage is om een overzichtelijke en complete huisvestingsvisie op papier te zetten inclusief financiële doorrekening. Op basis van de huisvestingsvisie en de daaruit volgende huisvestingsscenario's zullen de directie en bestuur van MidZuid tot besluitvorming komen over de nieuwe huisvesting.

## 2. Huidige situatie

### 2.1. Huidige locaties en gebouwen

MidZuid heeft verschillende locaties die verdeeld zijn over het werkgebied van de organisatie. Het werkgebied bestaat uit de 4 gemeenten die hiernaast op de kaart zijn gearceerd, namelijk Altena, Drimmelen, Geertruidenberg en Oosterhout. Zowel de huidige hoofdlocatie in Oosterhout als de overige locaties die met name functioneren ter ondersteuning van de groendienst van de organisatie zijn in de kaart weergegeven. De in deze rapportage besproken huisvestingsvisie richt zich met name op de centrale locatie. De groenvoorzieningen dienen hierbij als uitvalsbasis voor medewerkers en kleine opslag van materieel.





## 2.2. Huidige centrale locatie

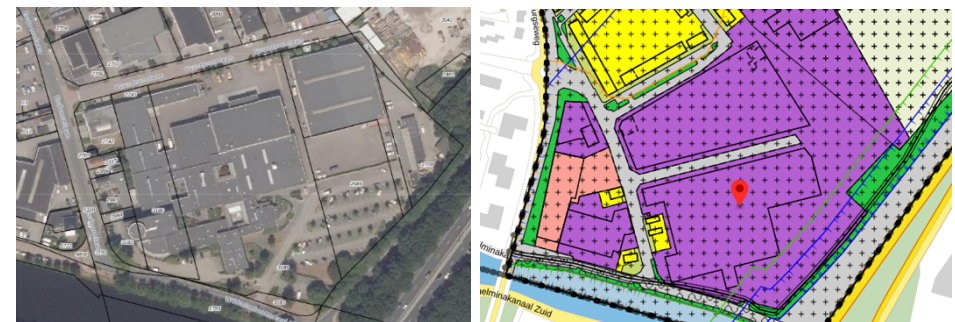
Zoals benoemd gaat voorliggende huisvestingsvisie met name in op de huisvestingsopgave van de centrale huisvesting van MidZuid. De huidige locatie bevindt zich aan het Wilhelminakanaal Noord 3 te Oosterhout. De locatie is gevestigd in de nabijheid van de afslag Oosterhout Oost aan de A27. Op de kaarten hiernaast is zichtbaar om welke gebouwen en welke percelen het gaat.

De centrale locatie bestaat uit verscheidene soorten gebouwen waaronder kantoren, productieruimten, opslagruimten en buitenruimte. Het eerste gebouw op de locatie is gebouwd in 1989 en daarna verscheidene keren uitgebreid. Het gebouw zoals het nu in gebruik is door MidZuid betreft circa 9.998m<sup>2</sup> BVO (excl. verhuur) en de terreinomvang is circa 28.670m<sup>2</sup> (conform kadaster). Het terrein is in eigendom van MidZuid. Het kavel heeft een bedrijfsbestemming. Een deel van de gebouwen op het kavel wordt verhuurd aan activiteitencentrum Prisma.

Het huidige pand is bouwkundig en functioneel verouderd en sluit niet meer aan bij de huidige eisen en wensen van de organisatie en diens dienstverlening. Het gebouw is jaarlijks regulier onderhouden en voorzien van bijvoorbeeld ventilatievoorzieningen. Echter naast de beperkte functionaliteit en efficiëntie voldoet het gebouw op termijn niet meer aan de te verwachten duurzaamheidseisen.

Het gebouw bevindt zich op een (zeer) uitgebreid kavel dat mogelijkheden biedt wat betreft ligging en grootte voor de organisatie. De huisvesting is in de huidige vorm te groot voor de werkzaamheden van de organisatie. Dit maakt dat er, bij een grootschalige gebouwelijke ingreep, een efficiëntie slag gemaakt kan worden.

Voor de doelgroep waarvoor MidZuid werkt is het daarbij wenselijk dat de centrale huisvesting een meer huiselijke, warme, kwalitatief goede en representatieve uitstraling heeft.





## 3. Visie en organisatiedoelstellingen

### 3.1. Strategische visie en organisatiedoelstellingen

Het uitgangspunt van MidZuid is dat ieder mens een kans moet hebben op een zo zelfstandig mogelijk leven. Werk is hierbij een belangrijke voorwaarde. De organisatie van MidZuid gelooft in ieders talent en gelooft dat iedereen aan het werk moet kunnen komen. Daarvoor zet de organisatie zich in en daarmee versterkt de organisatie de inwoners van het verzorgingsgebied.

MidZuid tracht van oudsher samen met partners op zoek te gaan naar duurzaam werk voor verschillende doelgroepen. Voorheen werd dit gedaan vanuit de sociale werkplaats, tegenwoordig in een netwerk als sociaal werkbedrijf. De vier gemeenten zoals eerder beschreven zijn eigenaar van de organisatie en hebben belang bij de samenwerking met MidZuid in de regio.

MidZuid acteert in de regio als een soort bemiddelaar tussen werkenden en werkzoekenden. Daarbij zet de organisatie in op groei van de individu en een duurzame arbeidsontwikkeling. MidZuid dient als bemiddelaar een warm welkom toe te dragen aan de gemeenten, de medewerkers, UWV, bedrijven en maatschappelijke organisaties om tot een inclusieve arbeidsmarkt te komen.

### 3.2. Relevante trends en ontwikkelingen

MidZuid staat als organisatie midden in de samenleving. Veranderingen in de samenleving, de maatschappelijke of de politieke context hebben directe invloed op de organisatie en de werkzaamheden van de organisatie. Op 18 augustus 2021 zijn met de werkgroep van MidZuid een aantal relevante trends en ontwikkelingen besproken die van toepassing zijn op de organisatie en werkzaamheden van MidZuid. Een deel van de trends staat in direct verband met huisvesting. Hieronder zijn de trends en ontwikkelingen die zijn besproken opgesomd. Daarnaast is aangegeven hoe deze trends en ontwikkelingen van toepassing zijn op MidZuid.

- Veranderingen in transport
  - Transport wordt duurder ten opzichte van productie; hierdoor wordt de behoefte aan lokale productie versterkt.
  - Door de trend van hybride werken zullen de reisbewegingen naar kantoor afnemen. Veel van de kantoorwerkzaamheden kunnen thuis worden verricht.

- Personeelsvervoer zal in de toekomst veranderen, dit kan invloed hebben op de parkeerbehoefte van de organisatie.
- Circulaire economie
  - Nieuwe huisvesting van de organisatie moet voldoen aan circulaire ambities, passend bij de huidige tijd.
  - Afvalstromen dienen beperkt te worden en waar mogelijk dient afval gerecycled te worden.
  - Circulaire economie biedt mogelijk ook productie/arbeidskansen (zie ook bullet-point 'Grondstoffen')
- Deel economie
  - Er wordt met partners onderling gebruik gemaakt van elkaars locaties. Dit biedt kansen voor MidZuid en de medewerkers als (arbeid)ontwikkelbedrijf.
  - Faciliteiten worden door alle medewerkers gedeeld. De scheidingslijn tussen medewerkers vervaagt waar mogelijk.
- Bio-based economie
  - In de toekomstige huisvesting wordt er gestreefd naar energieneutraliteit.
- Grondstoffen
  - Grondstoffen dienen zoveel mogelijk milieuvriendelijk benut te worden. Waar mogelijk wordt het gebruik van grondstoffen beperkt.
  - Grondstoffen bieden mogelijkheden voor MidZuid (sorteerbedrijf).
- Flexibilisering
  - Huisvesting moet flexibel zijn met het oog op de toekomst. Er moet dus kunnen worden uitgebreid maar er moeten ook delen kunnen worden verhuurd.
  - Flexibel gebruik van de huisvesting door middel van gebruik door derden (sluit ook aan op deel economie).
- Diversiteit & inclusiviteit
  - Streven naar een 'platte' organisatie. Huisvesting moet deze manier van werken faciliteren en ondersteunen.
- Centraal en decentraal
  - Centrale of decentrale structuur aanpassen op specifieke werkzaamheden van MidZuid.
  - Samenwerking zoeken met ketenpartners om de behoefte aan decentrale huisvesting op te lossen.

- Klimaatadaptatie
  - Aandacht voor het klimaat in huisvesting, reisbewegingen en werkzaamheden.
- Gezondheid en ontwikkeling
  - Arbeidsontwikkeling wordt gezien als middel voor gezondheid.
  - Huisvesting aanpassen op medewerkers. De nieuwe huisvesting dient een gezonde werkomgeving te faciliteren voor de gebruikers.
  - Aandacht voor het belang van externe organisaties voor medewerkers binnen eigen huisvesting.
  - Ontwikkeling van de organisatie is lastig in te schatten door veranderende behoeften van doelgroepen en veranderende doelgroepen op zich.
- Goede faciliteiten
  - Aandacht voor de veranderende behoefte aan faciliteiten in het kantoor.
  - Aandacht voor toegankelijkheid van faciliteiten.
- Ontmoeten collega's en co-creatie
  - Kantoor als ontmoetingsplek.
  - Activiteitgerelateerd werken

## 4. Huisvestingsvisie

MidZuid heeft een belangrijke maatschappelijke rol binnen de gemeenten Alena, Drimmelen, Geertruidenberg en Oosterhout. In de regio Dongemond werkt de organisatie samen met gemeenten, werkgevers en maatschappelijke organisaties ten behoeve van kwetsbare groepen. MidZuid is een organisatie die zich richt op mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Het uitgangspunt van de organisatie is dat niemand onnodig aan de kant wordt geschoven en iedereen werk verdient.

*“Het gaat om werk dat betekenis heeft in de samenleving en betekenis geeft aan de medewerker”*

De huisvesting van MidZuid dient vanuit dat perspectief ook meer te zijn dan enkel een plek om te werken. Het is een veilige en prettige omgeving voor zowel medewerkers, klanten, opdrachtgevers als eventueel ketenpartners. Het gaat daarbij zowel om

fysieke (verschillende entrees, scheiding van verkeersstromen, ARBO, inbraakveilig), mentale (veilige werksfeer, zoning, ‘menselijke maat’) als ook digitale veiligheid (databescherming, AVG-Proof, etc.).

Deze huisvestingsvisie heeft primair betrekking op de centrale locatie van MidZuid. Het uitgangspunt is dan ook dat het grootste gedeelte van de activiteiten van MidZuid op één locatie gehuisvest zijn. Het centraliseren van de werkzaamheden van MidZuid heeft als voornaamste reden dat de dienstverlening geoptimaliseerd kan worden en expertises eenvoudiger uitgewisseld kunnen worden. Daarnaast is het een pre dat de kantoormedewerkers binding hebben en houden met de doelgroep waarvoor MidZuid werkzaam is. Door het combineren van het kantoor met de werk-/leeromgeving wordt dit bereikt. Bijkomend kan er door centralisering efficiënt gebruik gemaakt worden van ruimtes en kan er uniformiteit in de bedrijfsvoering en identiteit gecreëerd worden. Anders is dat voor de ‘groen activiteiten’ die MidZuid in het gehele werkgebied uitvoert. Deze werkzaamheden zijn zeer lokaal en vanuit efficiëntie zijn hier dan ook lokale ‘groenpunten’ voor benodigd. Deze lokale locaties, specifiek voor groen, zijn kleinschalig en bestaan naast een kantine en beperkte kantoorruimte (werkleiders/werkvoorbereiders/etc.) hoofdzakelijk uit stallings- en onderhoudsruimte voor materieel. Omdat lokale aanwezigheid van deze locaties vereist is voor een efficiënte uitvoering van het werk zijn deze géén onderdeel van voorliggende huisvestingsvisie. Echter wordt er van de centrale huisvesting wel gebruik gemaakt door het gedeelte van de groenvoorziening in Oosterhout.

Vanwege de regionale functie die de organisatie heeft, dient de centrale locatie goed bereikbaar te zijn. Het is de doelstelling van MidZuid om midden in de samenleving te staan, waardoor het de voorkeur heeft om zichtbaar te zijn voor anderen. De organisatie werkt veel samen met andere partners en heeft de ambitie om een groot deel van de werkzaamheden van de doelgroep medewerkers op locatie elders te organiseren. Aanvullend daarop moeten medewerkers op eigen locatie kunnen worden voorbereid om extern werkzaamheden te kunnen gaan verrichten. Een kwalitatief goede huisvesting passend bij de werkzaamheden van de organisatie is de uiteindelijke doelstelling van deze huisvestingsvisie. In de rest van dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op specifieke onderdelen van de visie.

#### 4.1. Centrale kantooromgeving

Het aantal medewerkers dat gebruik maakt van een kantooromgeving bij MidZuid is circa 75. Het betreft medewerkers met verschillende functies; bestuursleden, managers, voormannen, administratieve medewerkers, etc.

Daarnaast zijn er circa 10 personen die gebruik maken van een kantooromgeving in de nabijheid van een productieproces.

Het is de wens van de organisatie om een meer 'platte' organisatie te creëren waarbij veel gebruik gemaakt wordt van elkaars faciliteiten en de scheiding tussen doelgroep medewerkers en reguliere medewerkers waar mogelijk verdwijnt. Om deze grenzen zoveel mogelijk te laten vervagen is vanuit MidZuid de wens uitgesproken om ook de productie afdeling in de nabijheid van het kantoordeel te realiseren.

De centrale kantooromgeving biedt niet alleen ruimte aan bureauwerkzaamheden. Op de centrale locatie vinden ook gesprekken plaats met klanten, worden trainingen en opleidingen gegeven en is nadrukkelijk ook veel gelegenheid voor (spontane) ontmoeten en interactie. Op de centrale locatie wordt een informele setting gecreëerd waar mensen elkaar in het werkcafé ontmoeten en met elkaar lunchen. Hierbij wordt zoveel mogelijk gestreefd naar 'Informeel waar het kan en formeel waar het moet'. De (veiligheids-)zoning van het gebouw moet ervoor zorgen dat de veiligheid van medewerkers, maar ook privacygevoelige informatie, etc. gewaarborgd is.

De wens bestaat om een centraal plein/ontvangstruimte te creëren waar klanten, opdrachtgevers, medewerkers van Midzuid en andere (keten)partners elkaar ontmoeten. Deze uitnodigende ruimte faciliteert in (in)formele ontmoeting- en gespreksruimten maar biedt ook de mogelijkheid tot het nuttigen van een lunch, drinken van een kop koffie of 'aanlanden' tussen werkzaamheden of overleggen door. De algemene ruimtes, zoals opleidings-, overleg- en vergaderruimtes bevinden zich in de directe nabijheid van dit centrale plein.

Gelet op de kwetsbare doelgroep is het van belang dat deze ruimte de 'menselijke maat' behoudt en zoveel als mogelijk prikkelarm is. De veiligheid van klanten en medewerkers dient vanzelfsprekend ook in meer informele ruimten altijd gewaarborgd te zijn.

Vanuit deze 'centrale ruimte' ofwel het 'werkplein' wordt er door medewerkers naar het, afgesloten, kantoorgebied of de productieomgeving gegaan. In zowel de kantoor- als de productieomgeving worden werkzaamheden verricht aan ergonomisch verantwoord

meubilair in akoestisch aantrekkelijke en goed verlichte ruimten met een prettig binnenklimaat. In de kantooromgeving wordt gewerkt volgens het kantoorconcept dat ook is verwoord in paragraaf 4.7. Werken gebeurt hier conform het nieuwe werken concept dat wordt opgezet door een projectgroep van de organisatie.

Zoals benoemd dient het gehele gebouw voorzien te worden van een logische zoning zodat de functies van verschillende gebieden in elkaar overlopen maar er, vanuit veiligheidsoverwegingen, wel scheidingen zijn tussen de verschillende functies/ruimten.

#### 4.2. Centrale productie-/ werkpleiomgeving

Naast de kantooromgeving en het centrale werkplein bestaat de centrale locatie van MidZuid ook uit een productieomgeving. Hoewel het streven is om zoveel mogelijk mensen extern aan werk te helpen *bij* de opdrachtgevers zal er in de praktijk ook altijd een productieomgeving binnen de centrale locatie gerealiseerd moeten worden. Enerzijds omdat sommige opdrachtgevers geen ruimte of mogelijkheden hebben om een bepaalde productielijn op te zetten maar anderzijds ook zeker omdat deze productieomgeving ook een belangrijke 'experimenteeruimte' is. Met experimenteeruimte wordt bedoeld een ruimte waar een stukje opleiding van mensen plaats kan vinden en ook bekeken kan worden wat voor soort werkzaamheden iemand uit kan voeren.

Deze productieomgeving dient, evenals de kantooromgeving, flexibel te zijn; het type werk dat uitgevoerd wordt varieert namelijk sterk en de precieze eisen aan de omgeving daardoor ook. Dit betekent dat de ruimtes standaard uitgerust moeten zijn met de mogelijkheid tot het huisvesten van tal van (productie)werkzaamheden. Denk hierbij aan: plafondhoogtes, draagvermogen van de vloeren, hoogte toegangsdeuren (ook voor laden en lossen), logische stramienmaten waardoor ruimtes eenvoudig in te delen zijn, verdeling en beschikbaarheid nutsvoorzieningen (en het vermogen daarvan), etc. Wanneer er bij de (ver)bouw voldoende aandacht is voor deze bouwkundige elementen dan resulteert dat in een productieomgeving die toekomstbestendig en eenvoudig aanpasbaar is.

Bij het bepalen van de omvang van deze productieomgeving is het niet het streven om standaard ruimte leeg te hebben staan om 'mogelijk een productielijn in te richten'. Er moet gezocht worden naar een optimum tussen een stukje flexibiliteit en ruimte om te

ondernemen en werkzaamheden aan te pakken enerzijds en optimaal ruimtegebruik anderzijds.

Zoals reeds benoemd dient de productieomgeving in faciliteiten gelijkwaardig te zijn aan de kantooromgeving. Dit betekent dat ook deze ruimtes veilig en schoon zijn en er gewerkt kan worden in een prettig binnenklimaat.

De productieomgeving is tevens een ruimte waar opdrachtgevers/leveranciers een deel van hun werkzaamheden onderbrengen. Vanuit deze gedachte is het dan ook van belang dat ook deze omgeving representatief en kwalitatief goed is (sober en doelmatig).

### 4.3. Huisvestingsvisie op hoofdthema's

#### 1. De centrale locatie van MidZuid dient een welkome, innovatieve en inspirerende (werk)omgeving te zijn:

- De locatie dient zoveel als mogelijk veilig, vindbaar, toegankelijk, bereikbaar, prettig en aantrekkelijk te zijn.
- Voor de centrale locatie is een warm welkom gewenst in een informele omgeving waar iedereen gelijk is.
- Een inspirerende, transparante, open en ruimtelijke werk-, leer- en ontwikkelomgeving. Doch, waar van toepassing, veilig middels zoneringen in de gebouwen.
- Een kwalitatief goede, doch sober en doelmatige, omgeving die past bij het type organisatie.
- Een omgeving die ontmoeting faciliteert en met trots laat zien waar MidZuid voor staat.

#### 2. De centrale locatie van MidZuid is een bruisende plek en méér dan enkel een 'hoofdkantoor':

- Verbinding houden met de doelgroep 'waar we het voor doen' middels aanwezigheid van de productiefaciliteiten en het werkplein op de centrale locatie.
- Sterke behoefte aan een inspirerend, welkom en bovenal functioneel werkplein.
- Het werkplein is daarnaast uitnodigend en verbindend met formele en informele uitnodigende spreekkamers, trainings- en overleg ruimten en koffie/lunchfaciliteiten. Samenwerking met aanverwante ketenpartners kan middels een shop-in-shop constructie versterkt worden op het werkplein. Dit dient nader verkend te worden.

- De centrale locatie kan door medewerkers van de gemeenten (sociaal domein beleidsmedewerkers) gebruikt worden als aanlandlocatie na overleggen met bijv. MidZuid. Daarnaast bestaat de wens voor het realiseren van een 'innovatie lab'; een vergaderruimte die uitnodigt tot 'out of the box' denken en gezamenlijk na te denken over innovaties in het sociaal domein.
- De centrale locatie is een locatie (middels een experimenteer ruimte) waar kwetsbare doelgroepen worden voorbereid om zoveel als mogelijk 'extern' te gaan werken.

#### 3. De centrale locatie van MidZuid wordt ondersteund door locaties van ketenpartners:

- Waar mogelijk werken doelgroepen op locatie bij partners zodat ze dicht bij de arbeidsmarkt staan.
- Vanuit die gedachte ziet MidZuid ook vooral mogelijkheden om experimenteer ruimten of delen van de (productie)werkzaamheden zoveel mogelijk in te richten bij de partners/leveranciers, zodat doelgroepen 'in het veld' kunnen leren en werken. Indien ze die ruimte niet hebben, kan er een werk-leerlijn in eigen experimenteer ruimte worden ingericht.

#### 4. De locatie van MidZuid is klaar voor de toekomst:

- Flexibiliteit en daarmee toekomstbestendigheid in zowel kantoor als aanvullende (productie)ruimten.
- Activiteitgerelateerd werken in de kantooromgeving.
- Aansluiten op duurzaamheidseisen & ambities.
- Circulariteit; zowel in huisvesting als in werkzaamheden van productie.

### 4.4. Bereikbaarheid

De centrale locatie van MidZuid dient laagdrempelig toegankelijk te zijn. Dat betekent dat de locatie met het Openbaar Vervoer (bus-/metroverbindingen op loopafstand; circa 350/400 meter), per fiets/scooter of per auto bereikbaar moet zijn.

Daarnaast is het de wens dat fietspaden en autowegen van elkaar gescheiden zijn ten behoeve van de veiligheid. Afhankelijk van de activiteiten op de locatie dient er voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd voor auto's en fietsen. In de nabijheid van de productielocatie vinden er logistieke bewegingen plaats, wat maakt dat de locatie hiervoor geschikt moet zijn. Het terrein dient veilig gebruikt te kunnen

worden door de verschillende verkeersstromen op het terrein te kunnen scheiden (logistiek v.s. fiets/voetgangers/auto).

Productiebedrijven zijn ten gevolge van bestemmingsplannen over het algemeen op bedrijventerreinen gevestigd. De productiefunctie van MidZuid in combinatie met de maatschappelijke functie maakt dat het gewenst is om een locatie te gebruiken die zich op de rand van beide bestemmingen bevindt. De voorkeur gaat uit naar de rand van een bedrijventerrein op een goed bereikbare plek. De centrale locatie dient niet noodzakelijk op een zicht locatie te zijn gevestigd; zichtbaarheid kan immers ook op andere manieren bereikt worden.

#### 4.5. Toegankelijkheid

Mede gelet op de (kwetsbare) doelgroep van MidZuid speelt toegankelijkheid van alle locaties en gebouwen een belangrijke rol. Toegankelijkheid behoeft extra aandacht op zowel het niveau van locatie en gebouw alsook het interieur van de locatie. Als leidraad kan hierbij gebruik gemaakt worden van een richtlijn zoals de Integrale Toegankelijkheid Standaard (ITstandaard). Deze internationaal erkende standaard kan, indien gewenst, resulteren in een certificaat. Echter, ook zonder officiële certificering maar met het volgen van de richtlijnen uit de ITstandaard zorgt de organisatie ervoor dat de toegankelijkheid van het gebouw en terrein gewaarborgd en toetsbaar is.

Het is uitdrukkelijk de wens van MidZuid om één hoofdingang voor alle medewerkers te hanteren. Verdere uitgangspunten omtrent toegankelijkheid dienen te worden uitgewerkt in het Programma van Eisen (PvE).

#### 4.6. Duurzaamheid

Tijdens het schrijven van deze huisvestingsvisie zijn er vanuit de betreffende gemeenten in de duurzaamheidsvisies enkele ambities met het oog op verduurzaming van het vastgoed opgenomen. Deze visies gaan niet specifiek in op maatschappelijk vastgoed en hebben het met name over “quickwins” (PV-panelen, isolatie en verlichting). In deze paragraaf wordt daarom ingegaan op het wettelijk kader waar huisvesting aan moet (gaan) voldoen voor wat betreft duurzaamheid en wordt advies gegeven hoe hier verstandig mee omgegaan kan worden bij (ver)bouwwerkzaamheden.

##### 4.6.1 Wettelijk kader duurzaamheid

In het klimaatakkoord van Parijs zijn binnen de Europese Unie afspraken gemaakt over klimaatdoelstellingen. In hoofdlijnen komen deze neer op 49% reductie op de CO<sub>2</sub>-emissie in 2030 (t.o.v. 1990) en 95% reductie op de CO<sub>2</sub>-emissie in 2050 (t.o.v. 1990). Deze doelstellingen uit het klimaatakkoord van Parijs zijn in 2019 in Nederland vertaald naar het ‘Nederlandse Klimaatakkoord’. Op hoofdlijnen gelden hiervoor onderstaande momenten en verplichtingen:

- 1 januari 2021: Alle nieuwbouw moet voldoen aan BENG-normering (BENG = Bijna Energie Neutraal Gebouw).
- 1 januari 2023: Alle kantoorgebouwen dienen energielabel **C** te hebben.
- Nieuwbouw = Aardgasloos
- 2030: 49% reductie op de CO<sub>2</sub>-emissie t.o.v. 1990
- 1 januari 2030 (*nog geen verplichting maar verwachting in de markt*): Energielabel **A** voor kantoorgebouwen
- 2050: 95% reductie op CO<sub>2</sub>-emissie t.o.v. 1990. CO<sub>2</sub>-emissie dus nagenoeg 0 en een energieneutrale gebouwvoorraad (ENG).

##### 4.6.2 Advies duurzaamheid

Maatschappelijke organisaties hebben een belangrijke voorbeeldfunctie, zeker ook voor wat betreft duurzaamheid. Daarnaast worden grootschalige gebouwelijke ingrepen (volledige renovatie of nieuwbouw) doorgaans afgeschreven over een periode van circa 40 jaar. Dit betekent dat wanneer een locatie van MidZuid bijvoorbeeld in 2025 een grootschalige gebouwelijke ingreep krijgt deze in principe pas in 2065 volledig afgeschreven is.

Sowieso moet er bij de planning van een dergelijke ingreep voldaan worden aan de huidige wetgeving: BENG. Echter gelet op de voorbeeldfunctie van MidZuid en de gemeenten en de lange afschrijvingsperiode zou het advies zijn om bij deze ingrepen reeds voor te sorteren op de latere verplichting; ENG. Wanneer het gebouw nu volgens de BENG normering opgeleverd wordt betekent dit namelijk dat het gebouw (uitgaande van een afschrijving van 40 jaar) vóór het einde van de levensduur nog opgewaardeerd moet worden naar ENG. De meerkosten van deze latere opwaardering zijn vanzelfsprekend onzeker maar naar verwachting hoger dan de meerkosten tussen BENG en ENG op dit moment.

Vanuit de toenemende schaarste aan materialen wordt ook circulariteit een steeds belangrijker item. Ook hierin heeft maatschappelijk vastgoed een belangrijke voorbeeldfunctie. Door gebouwen zoveel als mogelijk circulair te realiseren en daarbij gebruik te maken van bijvoorbeeld een materialenpaspoort kunnen reeds bestaande materialen een tweede leven krijgen en kunnen nieuwe materialen later eenvoudiger gelijkwaardig hergebruikt worden.

Het flexibel maken van de huisvesting is, behalve wenselijk vanuit organisatorisch perspectief, feitelijk ook een duurzaamheidsingreep. Hiermee wordt de huisvesting namelijk toekomstbestendig en voor langere tijd inzetbaar.

Ook aan andere maatschappelijke- en duurzaamheidsthema's zoals waterberging, vergroening, natuurinclusief, CO<sub>2</sub>-neutrale stadscentra, etc. kan de locatie van MidZuid een goede bijdrage leveren. In gesprekken met MidZuid is die bereidheid ook uitgesproken. Wanneer het 'project' rondom de locatie van MidZuid meer concreet wordt is het advies om ook integraal naar deze thema's te kijken zodat naast de huisvestingsproblematiek van MidZuid ook andere thema's (deels) opgelost kunnen worden. Tevens kan dit de businesscases van de huisvesting van MidZuid verbeteren en moet hiermee de 'winst' niet enkel in kwalitatief goede huisvesting voor MidZuid gevonden worden maar ook in het bijdrage aan andere maatschappelijke en duurzaamheidsthema's.

De meer precieze invulling van bovenstaande duurzaamheidsthema's dienen gevormd te worden wanneer de projecten meer concreet worden en er opgestart wordt met het opstellen van Programma's van Eisen. Voor de huisvestingsscenario's is het genoemde advies aangehouden als uitgangspunt.

#### 4.7. Kantoorconcept

Het kantoorconcept richt zich op de kantooromgeving van de centrale locatie van MidZuid. Op de overige locaties van MidZuid is slechts in zeer beperkte mate kantoorruimte aanwezig t.b.v. werkleiders, etc. Waar mogelijk en uitvoerbaar is het kantoorconcept ook op deze locaties van toepassing. De projectgroep voor het project Het Nieuwe Werken (HNW) is in november 2020 van start gegaan.

Zij hanteren de volgende definitie voor HNW:

*“Organisatie breed zullen werknemers, waarbij dit vanuit hun functie realiseerbaar is, plaats, tijd (en device) onafhankelijk werken binnen gestelde kaders die door werkgever met werknemer vooraf zijn besproken.”*

Er zijn twee belangrijke thema's die een rol spelen in het kantoorconcept voor de centrale huisvesting van MidZuid:

- Plaats- en tijdonafhankelijk werken.
- Activiteitgerelateerd werken

##### 4.7.1 Plaats- en tijdonafhankelijk werken

Door Covid-19 hebben organisaties in sneltreinvaart het thuiswerken moeten omarmen, zo ook MidZuid. Voor MidZuid is deze situatie een aanjager geweest voor het plaats- en tijdonafhankelijk werken en de organisatie heeft dan ook snelle stappen moeten zetten om zich hierop aan te passen. Met die insteek is de projectgroep HNW vorig jaar opgezet. Zij hebben een enquête uitgezet onder de medewerkers van MidZuid waaruit blijkt dat het merendeel van de mensen positief kijkt naar HNW. Uit de enquêtes komt naar voren dat een groot deel van de respondenten flexplekken prima vinden, indien dit geclusterd wordt per afdeling, in een soort vlek of werkzone.

MidZuid omarmt het plaats- en tijdonafhankelijk werken als mogelijkheid voor medewerkers waarbij 'het kantoor' de standaard blijft. Dit betekent concreet dat het werken vanuit huis of een andere locatie, naast het werken vanuit de centrale kantooromgeving, mogelijk is.

Deze 'hybride' vorm van werken geeft medewerkers de vrijheid om, zolang de werkzaamheden, verplichtingen etc. het toelaten, zelf de keuze te maken om bepaalde werkzaamheden vanuit huis, kantoor of een andere locatie uit te voeren. De precieze invulling van het 'hybride werken' voor MidZuid en afspraken hieromtrent dienen nader vormgegeven te worden.

##### 4.7.2 Activiteitgerelateerd werken

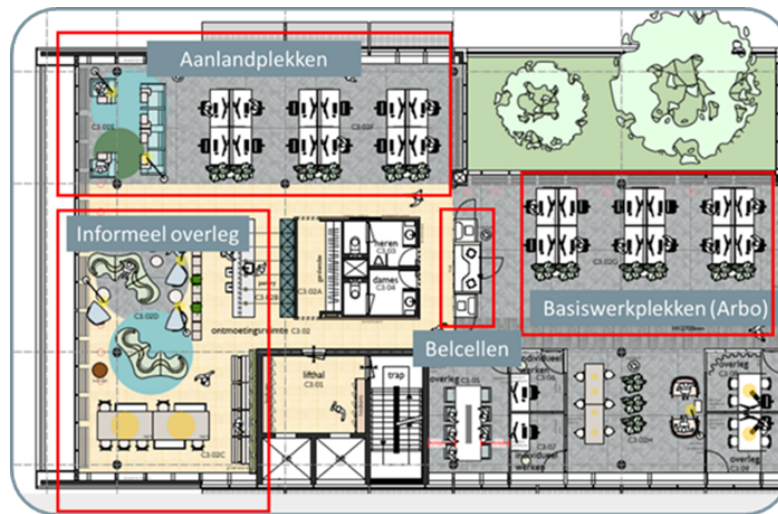
Het Activiteitgerelateerd werken houdt in dat een medewerker een werkplek kiest die aansluit bij de activiteit die hij/zij op dat moment uit gaat voeren. Dit betekent dan ook dat medewerkers in principe geen 'eigen' werkplekken hebben. Het advies is hierbij



om, vanuit de voorbeeldfunctie, ook voor leidinggevenden géén eigen werkplekken of ruimtes te realiseren. Wel kan er hierbij gewerkt worden met bijvoorbeeld dedicated overlegruimten zodat er voor leidinggevenden altijd voldoende overlegruimten/sprekkamers beschikbaar zijn.

Het is hierbij van belang dat het werkplekconcept veel variatie biedt: een mix van open kantoorruimten met basis-arboconforme werkplekken, aanlandplekken, informele overlegplekken, team-/projectruimtes, belplekken, individuele overlegruimten (ook ten behoeve van hybride vergaderen), concentratieruimten, vergaderruimten, ontmoetingsplekken, etc.

De plattegrond hiernaast 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 oewaarborad wordt (ter illustratie. bron: HEVO).

Voor de huisvesting van MidZuid is

deze variatie een belangrijk uitgangspunt.

Deze variatie en gemixte opstelling bevordert ontmoeting en interactie. Een transparante werkomgeving bevordert daarbij de (informele) communicatie en onderlinge samenwerking, wat belangrijk is als men niet per definitie op een vaste plek zit.

Voor de vindbaarheid van afdelingen en teams en/of individuele medewerkers en het creëren van 'geborgenheid' worden 'vlekken' ofwel 'ankerpunten' voor

afdelingen/teams ingericht. Aangezien samenwerking en interactie tussen afdelingen en medewerkers een van de belangrijkste pijlers is mogen medewerkers van MidZuid echter gebruik maken van alle werkplekken.

In het kader van overzichtelijkheid en vindbaarheid wordt de gehele werkomgeving voorzien van een hoge mate van transparantie met voldoende glas in de wanden. Er wordt een mix aan overlegplekken en vergaderruimten aangeboden waarbij er ook afwijkende ruimten zijn die uitnodigen tot creativiteit en innovatie. Door het gehele werkgebied is er nadrukkelijk aandacht voor de akoestiek en intimiteit. In zones met werkplekken worden ook niet meer dan 6 tot maximaal 8 bureaus gesitueerd.

De kantooromgeving heeft een uitnodigende, warme en prettige sfeer en uitstraling waardoor medewerkers er deels voor kiezen om op kantoor te werken, samen met collega's. Er is een multifunctionele ontmoetingsplek waar (kantoor)medewerkers elkaar kunnen ontmoeten, waar informeel overleg plaats kan vinden maar waar ook de lunch genuttigd kan worden, grote bijeenkomsten kunnen plaatsvinden of een kop koffie gehaald kan worden. Bijvoorbeeld in de vorm van een eet-/werkcafé met een verscheidenheid aan uitnodigend meubilair voor de diverse functies. Idealiter kan dit eet-werkcafé ook samengaan met het 'werkplein'. Dit kan in een latere fase (Programma van Eisen) nader onderzocht worden.

Naast de overlegruimten die verspreid gesitueerd worden in de kantooromgeving vindt er ook een clustering plaats van een aantal grotere vergaderruimten. Deze vergaderruimten kunnen tevens gebruikt worden voor opleidingen en trainingen en dienen daarom ook gemakkelijk te reserveren zijn middels een reserveringssysteem. Zoals reeds benoemd zijn deze grotere ruimtes gesitueerd in de nabijheid van het centrale werkplein. Een dergelijk reserveringssysteem zou ook mogelijk kunnen zijn voor alle werkplekken. De haalbaarheid en wenselijkheid hiervan dient nader uitgewerkt te worden.

Het is belangrijk om te vermelden dat er niet één type indeling is die voor iedere organisatie passend is bij de invoering van het Activiteitgerelateerd werken. Een indeling, alsook de precieze invulling van het Activiteitgerelateerd werken, is altijd organisatie specifiek en dient in een later stadium meer gedetailleerd te worden ontwikkeld naar de kenmerken, eisen en wensen van de betreffende organisatie.

Daarnaast dient de invoering van het Activiteitgerelateerd werken ook samen 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. Deze veranderde manier van werken en verandering in gedrag en cultuur wordt al in werking gezet door de implementatie van de werkwijze van HNW. Deze ontwikkeling vindt al plaats binnen de organisatie voordat er sprake is van veranderde huisvesting.

Kort samengevat moet een andere invulling van het kantoor de manier van werken, ontmoeting, samenwerking, kennisdeling en innovatie en daarmee de wendbare netwerkorganisatie goed faciliteren. Maar ook moet een andere invulling van de kantooromgeving de medewerkers uitdagen tot blijvende ontwikkeling en het verbeteren van individuele en daarmee ook organisatieprestaties.

Naast het Activiteitgerelateerd werken is er behoefte aan een gezonde, prettige, groene en inspiratieve (werk)omgeving waar medewerkers met plezier naar toe gaan en zich welkom voelen. Het is hierbij nadrukkelijk van belang dat de 'menselijke maat' gehanteerd blijft en de centrale locatie van MidZuid niet te 'massaal' aanvoelt. Flexibiliteit in deze (werk)omgeving is gewenst om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen.

#### 4.8. Uitgangspunten voor de mindset en cultuur

Het in gebruik nemen van een ander werkplekconcept, het Activiteitgerelateerd werken samen met het HNW, vraagt ook om een verandering in de cultuur van de organisatie. Het is hierbij voor nu van belang om te benadrukken dat het thuiswerken, of hybride werken, geen verplichting maar mogelijkheid is. Medewerkers moeten zich ervan bewust worden dat ze op basis van het type activiteit dat ze uit moeten voeren een geschikte werkplek kiezen. In feite is de 'thuiswerkplek' ook onderdeel van deze keuzemogelijkheden.

Hierbij is het van belang dat de organisatie uitgaat van wederzijds vertrouwen en het verantwoordelijkheidsgevoel van medewerkers. Dit vraagt ook om verwachtingen en afspraken rondom beschikbaarheid en bereikbaarheid van medewerkers. Een nieuwe invulling van de kantooromgeving vraagt daarnaast ook andere normen en waarden. Het is van belang dat medewerkers meegenomen worden in 'hoe zij om moeten gaan met het Activiteitgerelateerd werken'. Het advies is om later in het proces voldoende

aandacht te schenken aan deze 'cultuuraspecten' en verandermanagement zodat er een goed evenwicht ontstaat tussen werkplek, ICT, proces en mens. Het succes van het invoeren van een nieuwe manier van werken met bijbehorende kantooromgeving staat of valt bij het voldoende betrekken en meenemen van de medewerkers.

#### 4.9. Uitgangspunten voor de faciliteiten en ICT

Ook de beschikbare faciliteiten en ICT spelen een cruciale rol in het laten slagen van een werkplekconcept zoals het Activiteitgerelateerd werken en HNW.

ICT draagt bij aan de verbinding met de organisatie en ook aan het werkgeluk van medewerkers. Het geeft namelijk vrijheid om, indien gewenst, te werken waar en wanneer de medewerker dat wil.

Aangezien er volgens het werkplekconcept niet gewerkt wordt met vaste werkplekken, is het van belang dat medewerkers overal gemakkelijk kunnen werken en er geen digitale belemmeringen optreden. Een mogelijkheid hierin is het uitrusten van alle bureauwerkplekken met dockingstations en (extra) beeldschermen.

Om het hybride werken goed te kunnen faciliteren is het binnen de kantooromgeving van belang dat er voldoende goede faciliteiten zijn om hybride vergaderingen (bijvoorbeeld via MS Teams) te organiseren en/of bij te wonen.

Ook het precieze facilitaire en ICT-concept dient verder in het proces nader uitgewerkt te worden.



## 5. Ruimtebehoefte

### 5.1. Aantal medewerkers en fte's

De werkzaamheden van MidZuid zijn verdeeld over medewerkers met meer een kantoor-/bureaufunctie als ook de meer uitvoerende medewerkers die bijvoorbeeld verbonden zijn aan de productie omgeving. Dit vormt een belangrijk onderscheid in de benodigde ruimtebehoefte. In deze paragraaf worden deze twee groepen apart toegelicht.

MidZuid kent medio 2021 circa 75 medewerkers met overwegend een kantoor-/bureaufunctie. Bij deze medewerkers is reeds rekening gehouden met een beperkte mate van inhuur, stagiaires en eventueel openstaande vacatures. Deze 75 medewerkers worden hoofdzakelijk gehuisvest in de centrale kantooromgeving van MidZuid. Naast deze medewerkers zijn er nog circa 10 medewerkers die ook overwegend een kantoorfunctie hebben maar direct gekoppeld zijn aan de activiteiten van MidZuid zoals de productie omgeving en Groen. Deze medewerkers worden in deze paragraaf apart benoemd omdat deze werkplekken gerealiseerd worden in/nabij de betreffende werkomgeving (bijvoorbeeld gekoppeld aan de productie omgeving) en niet standaard onderdeel worden van de 'centrale kantooromgeving'.

In het kader van het opstellen van het PvR is voor de ruimtebehoefte van de productie- en werkplek omgeving van MidZuid enkel gekeken naar medewerkers die daadwerkelijk 'gebruik maken van' de centrale locatie in Oosterhout. Voor bijvoorbeeld de lijnen schoonmaak, catering en groen geldt immers dat een groot deel van deze medewerkers niet of nauwelijks gebruik maken van de faciliteiten op de centrale locatie. Deze mensen werken elders en hebben locatie Oosterhout in veel gevallen enkel als standplaats. In het berekenen van de ruimtebehoefte wordt er voor deze medewerkers geen ruimte berekend. Het moment dat zij wel gebruik maken van de centrale voorzieningen, bijvoorbeeld tijdens grotere plenaire sessies, kan er gebruik gemaakt worden van de faciliteiten zoals die er zijn. Voor de productie- en werkplek omgeving van MidZuid is er dan ook uitgegaan van circa 228 medewerkers die in enige mate een ruimtebehoefte hebben binnen de centrale locatie. Voor medewerkers in de productie is deze ruimtebehoefte vanzelfsprekend groter dan voor medewerkers in Groen die enkel een centrale verzamelplek en wat aanverwante faciliteiten nodig hebben.

Het aantal medewerkers van MidZuid, zowel kantoor gebonden als medewerkers in de productie- en werkplek omgeving, kan door de tijd heen sterk fluctueren. In deze fase van de planvorming is het lastig om hier concreet rekening mee te houden. Om die reden is vastgesteld dat het huidige aantal medewerkers leidend is. Eventuele toekomstige groei of krimp van het aantal medewerkers dient te worden opgevangen middels flexibiliteit en aanpasbaarheid van de huisvesting.

### 5.2. Flexfactor kantooromgeving

Voor de coronaperiode kende MidZuid in de centrale kantooromgeving geen flexibel werkplekconcept. Zoals reeds besproken in 4.7.1 is MidZuid zelf opgestart met het onderzoeken van een geschikte flexfactor voor de kantooromgeving. De belangrijkste drijfveer hierbij is het kunnen invoeren van een ander type werkplekconcept wat interactie, samenwerking en kennisdeling bevordert.

De flexfactor die door de organisatie is aangenomen als zijnde passend is 0,60. De flexfactor geeft hierbij aan hoeveel 'arbo-conforme' bureauwerkplekken er per medewerker beschikbaar zijn in de kantooromgeving (de primaire werkomgeving). Bij het Activiteitgerelateerd werken is het echter juist van belang dat medewerkers een geschikte werkplek kiezen die past bij de activiteit die ze op dat moment uitvoeren. Naast de arbo-conforme bureauwerkplekken bestaat de kantooromgeving dus ook nog uit andere type werkplekken zoals vergaderruimten, teamkamers, concentratieruimtes, aanlandplekken etc. (de secundaire werkomgeving).

Een flexfactor van 0,60 betekent in de praktijk dat voor iedere 10 medewerkers 6 arbo-conforme bureauwerkplekken beschikbaar zijn in de kantooromgeving. Voor 75 medewerkers komt dat neer op 45 arbo-conforme bureauwerkplekken. Zoals reeds benoemd wordt er daarnaast aanvullend rekening gehouden met de 'secundaire werkomgeving'.

Op basis van de benoemde aantallen medewerkers, de flexfactor voor de kantooromgeving en kengetallen voor wat betreft de productie- en werkpleeromgeving heeft HEVO, in overleg met MidZuid een globaal PvR opgesteld. Dit PvR heeft met name als doel om een globale invulling te kunnen geven aan het totaal metrage dat MidZuid nodig heeft bij het realiseren of verbouwen van de centrale huisvesting. Tijdens de vervolgfases (opstellen van het PvE) dient dit nader gespecificeerd en uitgewerkt te worden. In de volgende paragrafen wordt het PvR per subonderdeel van de huisvesting toegelicht. Het totale PvR is als bijlage I bij deze rapportage opgenomen.

### 5.3. Ruimtebehoefte kantooromgeving en de centrale voorzieningen

De naastgelegen tabellen geven de ruimtebehoefte voor het kantoorgedeelte en de daaromheen benodigde 'centrale voorzieningen' weer van MidZuid.

In de bovenste ruimtestaat is zichtbaar dat de pure 'kantooromgeving' van MidZuid met invoering van het Activiteitgerelateerd werken en een flexfactor van 0,6 een ruimtebehoefte heeft van circa 562m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlakte (vvo).

Naast deze kantooromgeving behoeft ieder kantoor, zo ook de centrale locatie van MidZuid vanzelfsprekend een aantal algemene 'centrale voorzieningen'. Dit zijn bijvoorbeeld voorzieningen om mensen te kunnen ontvangen (receptie), gesprekken te kunnen voeren (spreekkamers) of grotere vergaderingen, opleidingen, etc. te kunnen faciliteren (vergader-/opleidingsruimten). Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met restaurant-/lunchfaciliteiten en tal van andere algemene ruimtes zoals zichtbaar in het onderste gedeelte van naastgelegen ruimtestaat. De ruimtebehoefte van deze centrale voorzieningen beslaan in totaal circa 989m<sup>2</sup> vvo.

### 5.4. Ruimtebehoefte productieomgeving(en)

Op de volgende pagina zijn de ruimtestaten weergegeven van de verschillende productie- en werkpleeromgevingen van MidZuid. Deze zijn gevormd op basis van de aantallen medewerkers en vervolgens berekend op basis van ervarings- en kengetallen vanuit andere projecten van HEVO. Er wordt hierbij onderscheidt gemaakt tussen verschillende werkpleeromgevingen omdat de ruimtebehoefte daartussen ook kan variëren. Omdat het nu onmogelijk is om in te schatten welke type

#### RUIMTESTAAT Kantooromgeving

Aantal medewerkers	75	< invullen
Flexfactor	0,60	< invullen
Arbo werkplekken (primaire werkomgeving)	45	

PRIMAIRE WERKOMGEVING		M2 NORM / PLEK	AANTAL	TOTAAL M2
Basiswerkplek	60%	8	27	216
Concentratiewerkplek	30%	8	14	112
Overleg- / samenwerkplek (2p) (open en gesloten)	10%	9	5	45

^ is inclusief horizontaal verkeer

SECUNDAIRE WERKOMGEVING		M2 NORM / RUIMTE	AANTAL	TOTAAL M2
Belplek (1p)	15%	1,5	7	11
Aanlandplek	10%	4	5	20
Vergaderruimten (4-6p)	20%	4	9	36
Vergaderruimten (6-8p)	16%	3	7	21

OVERIGE RUIMTEN (onderdeel werkomgeving)		M2 NORM / RUIMTE	AANTAL	TOTAAL M2
Pantry incl. informele overlegplek		20	1	20
Printvoorziening (incl. kleine opslag kantoorartikelen)		7	1	7
Berging werkvloer incl. garderobe, lockers en kastruimte		12	3	36
Kastruimte/werkarchief				0
Lockers				0
Sanitaire ruimten (t.b.v. kantooromgeving)				21
Horizontale verkeersruimte t.b.v. secundaire voorzieningen				17

SUBTOTAAL M2 VVO **562**  
M2/werkplek 12

#### RUIMTESTAAT centrale voorzieningen

Centrale omgeving	M2 NORM / RUIMTE/PERS.	AANTAL	TOTAAL M2
Receptie/ontvangst gastheer/-vrouw	50	1	50
Balie(s)	10	0	0
Centrale ontvangstruimte, koffi corner & 'wachten'	50	1	50
Informele spreekruimten in centrale ruimte (half open zijje)	7,5	5	38
Formele spreekruimten in/rondom centrale ruimte (4 pers)	10	6	60
Opslag + uitgifte werkkleding (en toebehoren)	50	0	0
Print- / kopiervoorziening	10	1	10
Opslag ruimten (communicatie, diverse, etc.)	20	2	40
<b>Overige centrale voorzieningen:</b>			
Vergader-/ opleidingsruimten (verdeling: 2x 20pers, 3x 10pers, 2x 8 pers = totaal 86pers)	2,5	86	215
Multifunctionele studio-/VR-ruimte	30	1	30
Restaurant / eet-werkcafé	2,0	38	75
Keuken t.b.v. restaurant (+uitgifte, koeling & opslag)	7,5	1	75
Algemene douche-/omkleedruimten	15	2	30
EHBQ/Koff/Stilte ruimte(s)	10	2	20
ruimte bedrijfsarts	10	1	10
Garderobe	12	1	12
ICT (server/patch)	8	2	16
ICT opslag	20	1	20
Archief	30	1	30
Schoonmaakkasten	5	2	10
Diverse (faciliteir) opslag	12	2	24
Afvalverwerking	20	1	20
Sanitaire ruimten (t.b.v. totaal centrale omgeving)			26
Horizontale verkeersruimte centrale omgeving/(werk)plein			129

SUBTOTAAL M2 VVO **989**

werkzaamheden MidZuid over bijvoorbeeld 10 jaar uitvoert geldt ook hier dat de omgeving voldoende flexibel en aanpasbaar moet zijn om mee te kunnen bewegen met toekomstige ontwikkelingen.

In totaal is er voor de productie- en werkleeromgeving van MidZuid 5.387m<sup>2</sup> vvo benodigd (incl. magazijn en (beperkte) stalling materiaal Groen).

### RUIMTESTAAT productie-/ werkleer omgeving

Productietype I: Div. productiewerk (klein)		
Aantal medewerkers	163	< invullen
Aantal FTE	136	< invullen
Deeltijdfactor	0,83	
Werkplekken (binnen productietype I)	131	

Productietype I	M2 NORM / RUIMTE/PERS.	AANTAL	TOTAAL M2
Productieruimte (15m2 per werkplek) Bestaat uit: - werkplek t.b.v kleinschalig productiewerk - 'actieve' werkvoorraad t.b.v. uitvoerende werkzaamheden - ruimte t.b.v. lopende band en/of 'sorteermachine' - Lockers/garderobe - verkeersruimte in de productieruimte	15	131	1965
Kantoorwerkplekken specifiek t.b.v. productieruimte	8	4	32
Experimenteer ruimte (multifunctioneel en flexibel inzetbaar)	200	1	200
Print-/ kopieervoorziening	6	1	6
Overleg-/spreekruimte gekoppeld aan productieruimte 6pers.	2,5	12	30
Kantine t.b.v. productieruimte	2,0	66	131
Algemene opslag (let opl Géén magazijn)	20	2	40
Douche-/omkleedruimten (gekoppeld aan productietype I)	15	2	30
Sanitaire ruimten (t.b.v. productietype I)	10	1	89
Horizontale verkeersruimte (rondom) productieruimten			505

SUBTOTAAL M2 VVO 3.028

Productietype II: Div. productiewerk (Voedselverwerking)		
Aantal medewerkers	12	< invullen
Aantal FTE	12	< invullen
Deeltijdfactor	1,00	
Werkplekken (binnen productietype II)	13	

Productietype II	M2 NORM / RUIMTE/PERS.	AANTAL	TOTAAL M2
Productieruimte (15m2 per werkplek) Bestaat uit: - werkplek t.b.v kleinschalig productiewerk (Let opl HACCP) - 'actieve' werkvoorraad t.b.v. uitvoerende werkzaamheden - ruimte t.b.v. lopende band en/of 'sorteermachine' - Lockers/garderobe - verkeersruimte in de productieruimte	15	13	189
Kantoorwerkplekken specifiek t.b.v. productieruimte	8	1	8
Print-/ kopieervoorziening	6	0	0
Overleg-/spreekruimte gekoppeld aan productieruimte 6pers.	2,5	0	0
Kantine t.b.v. productieruimte	2,0	6	13
Algemene opslag (let opl Géén magazijn)	20	1	20
Douche-/omkleedruimten (gekoppeld aan productietype II)	15	1	15
Sanitaire ruimten (t.b.v. productietype II)	10	1	8
Horizontale verkeersruimte (rondom) productieruimten			51

SUBTOTAAL M2 VVO 304

### Magazijn t.b.v. productieruimten

Centraal magazijn	M2 NORM / RUIMTE/PERS.	AANTAL	TOTAAL M2
Centrale magazijnruimte	0,4	2165	866
Geconditioneerd magazijn	0,6	189	113
kantoorwerkplekken specifiek voor magazijn	8	0	0
Overleg-/spreekruimte gekoppeld aan magazijn 6pers.	2,5	0	0
Laad-/losruimte	100	1	100
Sanitaire ruimten (t.b.v. magazijn)	10	1	44
Horizontale verkeersruimte magazijn			216

SUBTOTAAL M2 VVO 1.339

Productietype III: Postverwerking		
Aantal medewerkers	10	< invullen
Aantal FTE	10	< invullen
Deeltijdfactor	1,00	
Werkplekken (binnen productietype III)	2	

Productietype III	M2 NORM / RUIMTE/PERS.	AANTAL	TOTAAL M2
Productieruimte (15m2 per werkplek) Bestaat uit: - werkplek t.b.v sorteren post etc. - 'actieve' werkvoorraad t.b.v. uitvoerende werkzaamheden - ruimte t.b.v. sorteervanden/tafels & frankeertafels - Lockers/garderobe - verkeersruimte in de productieruimte - post rolcontainers	15	2	30
Kantoorwerkplekken specifiek t.b.v. post	8	1	8
Print-/ kopieervoorziening	6	0	0
Overleg-/spreekruimte gekoppeld aan postverwerking 6pers.	2,5	0	0
Algemene opslag (let opl Géén magazijn)	20	0	0
Oplaadpunt accu's	3	1	3
Technische dienst/ fietsenmaker t.b.v. post	30	0	0
Eigen kantine post	1,5	2	3
Douche-/omkleedruimten (gekoppeld aan productietype III)	15	0	0
Sanitaire ruimten (t.b.v. productietype III)	10	0	2
Horizontale verkeersruimte (rondom) productieruimten			9
Stalling fietsen/scooters	6	0	0

SUBTOTAAL M2 VVO 55

Productietype V: Groen/Grijs		
Aantal medewerkers	40	< invullen
Aantal FTE	38	< invullen
Deeltijdfactor	0,95	

Productietype V	M2 NORM / RUIMTE/PERS.	AANTAL	TOTAAL M2
Opslag (gevaarlijke) stoffen en (klein) materieel	30	2	60
Stalling (binnen) materialen ((kleine) aanhangers, etc.)	10	10	100
Werkruimte onderhoud voertuigen	85	1	85
Kantoorwerkplekken specifiek t.b.v. Groen/grijs	8	4	32
Print-/ kopieervoorziening	6	1	6
Overleg-/spreekruimte gekoppeld aan Groen 6pers.	2,5	6	15
Afvalverwerking	20	1	20
Eigen kantine Groen/Grijs	2,0	38	76
Douche-/omkleedruimten (gekoppeld aan productietype V)	15	1	15
Lockers (groot)	0,5	20	10
Sanitaire ruimten (t.b.v. productietype V)	10	1	17
Horizontale verkeersruimte (rondom) productieruimten			65

SUBTOTAAL M2 VVO 341

Productietype VI: Technische Dienst/facilair (ondersteunend aan productie)		
Aantal medewerkers	3	< invullen
Aantal FTE	3	< invullen
Deeltijdfactor	1,00	
Aantal werkplekken	3	

Productietype VI	M2 NORM / RUIMTE/PERS.	AANTAL	TOTAAL M2
Werkplekken	10	3	30
Opslag (gevaarlijke) stoffen en (klein) materieel	20	1	20
Werkplaats (kleine draaibank, etc.)	50	1	50
Kantoorwerkplekken specifiek t.b.v. Facilair	8	0	0
Overleg-/spreekruimte gekoppeld aan TD	2,5	0	0
Lockers (groot)	0,5	2	1
Sanitaire ruimten (t.b.v. productietype VI)	10	1	4
Horizontale verkeersruimte (rondom) productieruimten			16

SUBTOTAAL M2 VVO 120

## 5.5. Totaal globaal Programma van Ruimten

Wanneer alle onderdelen van de huisvesting van MidZuid worden opgeteld dan resulteert dat in een totale ruimtebehoefte van circa 8.014m<sup>2</sup> BVO, zie onderstaande tabel. Momenteel is er circa 10.000m<sup>2</sup> BVO in gebruik op de locatie, exclusief de ruimtes die verhuurd worden aan derden. Door optimalisatie, het verhogen van de efficiëntie en zorgen voor flexibiliteit in de huisvesting kan het creëren van nieuwe huisvesting daarmee resulteren in een verlaging van het benodigde metrage met circa 25%. Zoals eerder beschreven dient in de vervolgfase, tijdens het opstellen van het gedetailleerd Programma van Eisen, het geheel nauwkeurig uitgewerkt te worden. Vanzelfsprekend kan dit resulteren in een verhoging of verlaging van het benodigde oppervlakte, maar de op basis van deze scenariostudie gepresenteerde ruimtebehoefte geeft daarvoor een goede richting.

### RUIMTESTAAT subtotalen

Ruimte	TOTAAL M2	
Subtotaal VVO t.b.v. kantooromgeving		562
Subtotaal VVO t.b.v. centrale en algemene voorzieningen		989
Subtotaal VVO productieruimte		3.332
Subtotaal VVO Magazijn (t.b.v. productieruimten)		1.339
Subtotaal VVO t.b.v. productietype post/schoonmaak/groen&grij		596
Subtotaal VVO t.b.v. VI (Technische dienst/facilitair)		120
<b>TOTAAL VVO</b>	<b>VVO</b>	<b>6.938</b>
<b>Techniekrumten en verticale verkeersruimten</b>	<b>5,00%</b>	<b>v/h VVO 347</b>
<b>Totaal NVO</b>	<b>NVO</b>	<b>7.285</b>
<b>Schachten, constructie en ontwerpdeling</b>	<b>10,00%</b>	<b>v/h NVO 729</b>
<b>Totaal BVO</b>	<b>BVO</b>	<b>8.014</b>

TERREIN	M2	AANTAL	TOTAAL M2
Bebouwd oppervlak*	8014	55%	4.407
Parkeren auto (inclusief weg t.b.v. ontsluiting parkeerplaatsen)	23	96	2.212
Fietsenstalling	0,80	240	192
Verkeersruimte t.b.v. logistiek op terrein	750	1	750
Groen (ambitie is groen/uitnodigend terrein)	750	1	750
ontwerp-/ inpassingsdeling (5% van subtotaal)	416	1	416

\* Aanneme is 55% van het totaal BVO

**TOTAAL M2 terreinoppervlakte (afgerond) 8.800**

MidZuid heeft momenteel circa 28.670m<sup>2</sup> terrein in eigendom aan het Wilhelminakanaal/Esdoornlaan. Een optimalisatie in de ruimtebehoefte en het daarbij compacter realiseren van de huisvesting (meerlaags) betekent ook dat er een optimalisatie in het benodigde terrein te realiseren is. Het onderste gedeelte van bovenstaande tabel geeft de, globale, omrekening naar het benodigde terreinoppervlakte weer. Hierbij zijn we ervan uitgegaan dat 55% van het totale bruto vloeroppervlakte grondgebonden is en dus 45% 'gestapeld' kan worden. Het uitgangspunt is hier 2 laags. Voor de aantallen parkeerplaatsen en fietsenstalling is

gebruik gemaakt van de parkeernormen zoals deze gelden binnen de gemeente Oosterhout. De benodigde verkeersruimte is een stelpost om de logistiek op het terrein voldoende goed te kunnen inrichten en verkeersstromen te kunnen scheiden. Het opgenomen metrage voor 'Groen' en 'Ontwerpdeling' zijn doorgaans benodigd om een terrein passend in te richten en ook nog in zekere mate groenvoorziening te realiseren. Een verdere optimalisatie van het benodigde terreinoppervlakte is wellicht (beperkt) haalbaar. Een belangrijk onderdeel van het terrein (logistiek en parkeren) laat zich niet of moeilijk 'stapelen' of is zeer kostbaar. Om die reden wordt er voor deze onderdelen voor nu vanuit gegaan dat deze op het maaiveld gerealiseerd dienen te worden.

Op basis van de beschreven onderdelen en paragrafen bedraagt de totale ruimtebehoefte voor het terrein van MidZuid circa 8.800m<sup>2</sup>. Hier is een optimalisatie te behalen van bijna 20.000m<sup>2</sup> door het geheel compacter en meer efficiënt te realiseren. Bij het uitwerken van het scenario 'vernieuwbouw' (zie vanaf hoofdstuk 6) wordt het benodigde metrage verhoogd met 10%. Dit gebeurt omdat er in een vernieuwbuwscenario niet optimaal gebouwd kan worden en er altijd rekening gehouden moet worden met inpassingsverlies. Het benodigde metrage wordt verhoogd met 5% om dat inpassingsverlies op te kunnen vangen.

## 6. Scenario ontwikkeling centrale huisvesting

### 6.1. Locatiecriteria

Voor de centrale huisvesting van MidZuid is er een aantal locatiecriteria van toepassing. Voor zowel de kantooromgeving als de productieomgeving is het belangrijk dat de organisatie goed bereikbaar is. De doelgroep die gebruik maakt van de werkpleeromgeving en de productievoorzieningen is grotendeels afhankelijk van openbaar vervoer. Daarom dient de centrale huisvesting van MidZuid aan een aantal criteria te voldoen:

- De nieuwe huisvesting dient centraal gelegen te zijn en bij voorkeur niet verstopt ten opzichte van de stedelijke omgeving.
- De nieuwe huisvesting dient goed bereikbaar te zijn met het openbaar vervoer. Een treinstation of bushalte binnen 500 meter loopafstand heeft daarbij de voorkeur.
- De nieuwe huisvesting dient, naast het OV, ook zowel per fiets als per auto goed bereikbaar te zijn voor de medewerkers van MidZuid.

### 6.2. Mogelijke scenario's centrale huisvesting MidZuid

De leeftijd van het huidige gebouw van MidZuid aan het Wilhelminakanaal maakt dat de organisatie op (korte) termijn toe is aan een 'grootschalige bouwkundige ingreep'. De organisatie is daarbij in de loop der jaren anders gaan werken en heeft een nieuwe visie op werken ontwikkeld. Het huidige pand sluit niet meer aan op de nieuwe manier van werken en is in zowel zijn functie, comfort, duurzaamheid en leeftijd niet meer toereikend voor de huidige bedrijfsvoering. Dit maakt dat er verschillende scenario's onderzocht zijn om succesvol te voorzien in de toekomstige huisvesting.

Er zijn verschillende scenario's mogelijk. De mogelijke scenario's worden in deze paragraaf benoemd en in het volgende hoofdstuk geanalyseerd. Per scenario wordt daarbij niet enkel naar de financiële aspecten gekeken, maar ook naar de kwalitatieve beoordeling van een scenario. De volgende drie hoofdscenario's zijn onderzocht:

1. Vernieuwbouw huidige locatie MidZuid.
2. Sloop/nieuwbouw huidige locatie MidZuid.
3. Nieuwbouw op locatie Everdenberg Oost.

Het is noodzakelijk om huisvestingsbeslissingen te baseren op een langetermijnvisie en daarbij zoveel als mogelijk flexibiliteit na te streven. Voor de ontwikkeling van de scenario's is als uitgangspunt een periode van 40 jaar gekozen. 40 jaar is tevens de termijn die, doorgaans, correspondeert met de economische levensduur van belangrijke bouwkundige elementen (zoals de constructie en de gevel) en past bij de gebruikelijke afschrijvingstermijn van investeringskosten.

MidZuid is in de huidige situatie eigenaar van de percelen aan het Wilhelminakanaal. Het uitgangspunt bij de scenario's is dat MidZuid eigenaar blijft van de te realiseren c.q. te ontwikkelen gebouwen; er wordt bij de scenario's rekening gehouden met eventuele verkoop van gronden die MidZuid niet langer nodig heeft. Daarnaast zal de investering ten behoeve van de aankoop van grond in het geval van scenario 3, Nieuwbouw Everdenberg Oost, inzichtelijk gemaakt worden. De aankoop zal meegenomen worden in de initiële investeringskosten voor dit scenario. De potentiële grondopbrengst is afhankelijk van meerdere factoren en deze is nu gebaseerd op een mogelijke herontwikkeling met een woningbouwscenario.

Op de huidige gebouwen van MidZuid resteert nog een boekwaarde van circa €2.4 mln. In alle drie de scenario's zal deze boekwaarde naar verwachting vervroegd afgeschreven moeten worden. Ook bij scenario 1 (vernieuwbouw) zijn de benodigde ingrepen der mate omvangrijk dat, naar verwachting, de volledige boekwaarde afgeschreven zal moeten worden.

#### 6.2.1 Toetsingscriteria scenario's

Om de verschillende scenario's onderling op een goede manier te kunnen vergelijken wordt ieder scenario getoetst aan dezelfde toetsingscriteria, namelijk:

- **Initiële investeringskosten** = de te verwachten initiële investeringskosten op basis van Bouwkostenkompas prijspeil 1 oktober 2021.
- **Totale jaarlijkse lasten** = de te verwachten jaarlijkse exploitatielasten en kapitaallasten.
- **Functionaliteit/huisvestingsvisie** = de mate waarin het scenario tegemoet komt aan de gewenste functionaliteit en de huisvestingsvisie.
- **Impact op gebruikers** = de te verwachten impact op zowel het personeel van MidZuid als de cliënten tijdens de bouwfase (en daarna).
- **Duurzaamheid** = de mate waarin het scenario duurzaam is en aansluit bij de duurzaamheidsambities van MidZuid (en op termijn wettelijke verplichtingen).

- **Bereikbaarheid en zichtbaarheid** = de mate waarin de bereikbaarheid aansluit bij de eisen en wensen van MidZuid gelet op de kwetsbare doelgroep en de zichtbaarheid van de centrale locatie van MidZuid wordt versterkt.
- **Toekomstbestendigheid en flexibiliteit** = de mate waarin het gebouw toekomstbestendig, flexibel en aanpasbaar is richting de toekomst.
- **Haalbaarheid** = in hoeverre het voorgestelde scenario haalbaar lijkt op basis van de nu bekende kaders en uitgangspunten.
- **Veiligheid** = de mate waarin de huisvesting veilig is met het oog op verkeer zowel op als rondom het terrein.

## 7. Scenario analyse

### 7.1. Scenario 0: voorzetten huidige situatie

Naast de 3 scenario's die onderzocht zijn is er ook een vergelijking gemaakt met de huidige situatie ofwel scenario 0. In dit scenario wordt er vanuit gegaan dat er geen verdere maatregelen worden genomen in de huisvesting van MidZuid, met uitzondering van de maatregelen die genomen dienen te worden conform het meerjarig onderhoudsplan (MJOP). Dat betekent dat elementen van het gebouw vervangen worden wanneer nodig en dat er geen verdere bouwkundige of installatietechnische aanpassing of verbetering aan de huisvesting zullen plaatsvinden.

Het handhaven van de huidige gebouwen leidt op korte termijn tot de laagste investeringskosten. Het gehele gebouw blijft hierbij intact, wat leidt tot overmaat. Het gebouw is verouderd en sluit op onderdelen niet meer aan bij de huisvestingsbehoefte van de organisatie. De duurzaamheidsambities (en op termijn eisen) zullen in de huidige situatie na verloop van tijd niet meer behaald kunnen worden. Isolatie van de daken, gevels en vloeren zijn slechter dan in een nieuwe situatie. In een nieuwe situatie zal er van het gas afgestapt worden en kan er compacter gebouwd worden. Hierdoor is er minder onderhoud aan het gebouw en lagere verwarmingskosten. Op het gebied van duurzaamheid scoort de huidige situatie hierom minder goed ten opzichte van de overige scenario's.

De bereikbaarheid van de huidige locatie is goed en sluit aan bij de locatiecriteriën van de organisatie.

Zowel de investeringskosten in het gebouw als de jaarlijkse kosten liggen in de huidige situatie laag ten opzichte van de andere scenario's. Dit komt met name omdat het

gebouw voor een groot deel economisch afgeschreven is en er op dit moment dus slechts beperkt sprake is van kapitaallasten. De jaarlijkse exploitatielasten zullen weinig verschillen ten opzichte van de andere situaties omdat kosten voor onderhoud, verzekeringen, verwarmingen etc. doorlopen.

Door de overmaat in het pand wordt momenteel een deel van het gebouw verhuurd, dit is ook zichtbaar in het financiële overzicht. De huuropbrengsten zijn gebonden aan contractuele afspraken met huurders en vormen daarmee geen zekerheid voor de lange termijn. De investeringen die de komende 20 jaar zullen worden gedaan leiden echter niet tot een betere functionaliteit. In onderstaande tabel zijn de financiële consequenties van scenario 0 weergegeven.

#### Financiële resultaten scenario 0 “voortzetten huidige situatie”

investeringskosten (excl. btw)	€ 8.822.024
Jaarlijkse exploitatielasten (excl. btw)	€ 489.528
Jaarlijkse kapitaallasten	€ 246.689
<b>Totaal jaarlijkse huisvestingslasten</b>	<b>€ 736.217</b>
<i>jaarlijkse opbrengsten (huurinkomsten)</i>	€ 196.245
Resterende boekwaarde huidige gebouwen	- € 2.460.367
<i>Let op; afschrijving van de investeringen vanuit het MJOP zijn niet als afschrijving verrekend in de jaarlijkse kapitaallasten</i>	

Het is belangrijk hierbij te vermelden dat het gebouw van MidZuid bij het handhaven van scenario 0 op termijn alsnog een grootschalige gebouwelijke ingreep ((Ver)nieuwbouw) zal moeten hebben om te voldoen aan de klimaateisen, de huisvestingsvisie, etc.. Een deel van de investeringen die de komende jaren gedaan worden vanuit het MJOP zal ten tijde van de grootschalige ingreep mogelijk nog niet afgeschreven zijn. Mogelijk resulteert dit op termijn in het uitvoeren van versnelde afschrijvingen. De ruim 8,8 miljoen aan investeringskosten die de komende jaren is te verwachten vanuit het MJOP is daarbij met name gericht op het ‘in stand houden’ van het gebouw. De grootschalige ingreep ((ver)nieuwbouw) die op de langere termijn alsnog benodigd zal zijn is daarmee additioneel op de komende investeringskosten vanuit het MJOP.

De resultaten van de kwalitatieve beoordeling en de financiële resultaten van scenario 0 worden in de tabel op de volgende bladzijde getoetst t.o.v. de andere scenario's. In paragraaf 7.5 resulteert dit in een totaal overzicht.



## 0. Voortzetten huidige situatie

Investeringskosten	+	<i>Initiële investeringen liggen laag, kwaliteit van investering is niet te vergelijken met overige scenario's. Risico dat investeringen vroeger afgeschreven moeten worden en er op termijn alsnog een grootschalige ingreep vereist is.</i>
Exploitatiekosten	+	<i>Jaarlijkse exploitatielasten zijn het laagst bij dit scenario omdat het grootste deel van de huisvesting al is afgeschreven.</i>
Functionaliteit/visie	--	<i>Huisvestingsconcept kan in deze situatie niet naar wens worden gerealiseerd.</i>
Impact gebruikers	+/-	<i>Aanhouden van huidige locatie en pand vraagt relatief weinig aanpassing van de gebruikers, echter is functionaliteit en bijvoorbeeld binnenklimaat van slechte invloed op gebruikers.</i>
Duurzaamheid	--	<i>Bestaande pand handhaven komt niet ten goede aan duurzaamheidsambities en (op termijn) eisen</i>
Bereikbaarheid/zichtbaarheid	+	<i>Locatie is goed bereikbaar, daarnaast herkenbaar voor de omgeving.</i>
Toekomstbestendig / flexibiliteit	-	<i>Op termijn zal de locatie alsnog aan vervanging toe zijn. Het bestaande pand is weinig flexibel met het oog op de toekomst.</i>
Haalbaarheid	++	<i>Bestaande huisvesting in huidige vorm handhaven is zeer haalbaar.</i>
Veiligheid	+	<i>Huidige verkeerssituatie is een aandachtspunt.</i>

## 7.2. Scenario 1: Vernieuwbouw huidige locatie MidZuid

In het geval van vernieuwbouw van de huidige locatie van MidZuid dient er rekening gehouden te worden met hergebruik van (een deel van) de bestaande bouw. Vernieuwbouw is echter wel dusdanig ingrijpend dat er opnieuw uitgegaan kan worden van een economische levensduur van 40 jaar. Bij een dergelijke opgave worden de installaties dan ook (volledig) vervangen, gevelelementen vernieuwd, het dak vervangen en geïsoleerd, de ruimtelijke indeling aangepast, komt er een nieuw inbouwpakket, afwerkingen, verregaande verduurzaming, etc.. Kenmerkend hierbij is dat de constructieve structuur van het gebouw (grotendeels) intact blijft. Vanuit een circulariteitsgedachte is dit een bijkomend voordeel. Echter resulteert het handhaven van de huidige structuur in een verminderde ontwerpvrijheid met daarbij een grotere mate van inefficiëntie (met de bijbehorende financiële gevolgen). In het berekenen van de ruimtebehoefte wordt daarbij rekening gehouden met het realiseren van een compacter gebouw. Het is in dit stadium niet mogelijk om in te schatten in hoeverre de bestaande constructie daarvoor geschikt is.

De bereikbaarheid van de huidige locatie aan het Wilhelminakanaal Noord is goed en sluit aan bij de locatiecriteria van de organisatie. Het kavel bevindt zich in de buurt van de snelweg (A27) en aan de rand van het stedelijke gebied van Oosterhout. Het verzorgingsgebied is daarmee goed bereikbaar per auto. Bereikbaarheid per fiets of openbaar vervoer (800 meter loopafstand) is minder gunstig.

Wanneer we kijken naar de huidige opzet van het gebouw dan is het sterk de vraag of de gewenste ruimtelijke indeling bij vernieuwbouw bereikt kan worden. Ook de mogelijkheden om de duurzaamheidsprestaties te verbeteren naar het wenselijke en noodzakelijke niveau (energieneutraal) zijn twijfelachtig. Hiervoor zal het gebouw naar waarschijnlijkheid voor een zeer groot deel gestript moeten worden. Ook voor de kantooromgeving geldt dat dit veelal casco gestript zal moeten worden. Om de productieruimte toekomstbestendig en flexibel te maken zullen er ook hier grootschalige aanpassingen benodigd zijn. Op basis daarvan is de reële verwachting dat het huidige gebouw middels vernieuwbouw niet optimaal kan voorzien in de gewenste verbetering ten aanzien van efficiëntie en de strategische koers van MidZuid.

In onderstaande tabel zijn de financiële consequenties van scenario 1 weergegeven. In paragraaf 7.4 en bijlage II is een nadere uitwerking hiervan opgenomen.

<b>Financiële resultaten scenario 1 “vernieuwbouw huidige locatie”</b>	
Initiële investeringskosten (excl. btw)	€ 20.470.000 - € 23.790.000
Jaarlijkse exploitatielasten (excl. btw)	€ 481.000 - € 559.000
Jaarlijkse kapitaallasten	€ 540.000 - € 630.000
<b>Totaal jaarlijkse huisvestingslasten</b>	<b>€ 1.021.000 - € 1.189.000</b>
<i>Initiële opbrengsten huidige bestemming (verkoop grond, excl. btw). OF:</i>	+ € 2.800.000
<i>Potentiële opbrengsten bij herbestemming naar woningbouw (verkoop grond, excl. btw)</i>	+ € 4.800.000
Resterende boekwaarde huidige gebouwen	- € 2.460.367
<i>Let op: initiële opbrengsten (huidige bestemming) zijn reeds verrekend met jaarlijkse kapitaallasten</i>	

Deze financiële resultaten komen voort uit een businesscasemodel dat gebaseerd is op de kengetallen van het Bouwkostenkompas (prijspeil 1-10-2021) en de nu bekende

kaders en uitgangspunten. Een latere detaillering op basis van het Programma van Eisen zal vanzelfsprekend invloed hebben op deze financiële resultaten. Voor de jaarlijkse lasten is in de basis gebruik gemaakt van de huidige exploitatielasten (zowel kapitaallasten als exploitatielasten). Daarbij wordt er rekening mee gehouden dat het energieverbruik na uitvoering van het scenario omlaag zal gaan maar de jaarlijkse onderhoudskosten aanzienlijk omhoog. De nieuwe gebouwen zullen voorzien worden van meer installaties wat vraagt om een verhoging van het onderhoudsbudget. Daarbij moet er op termijn rekening gehouden worden met vervangingsonderhoud. Deze verandering, het feit dat er een zo goed als nieuw (indien haalbaar) energieneutraal gebouw gerealiseerd wordt en het feit dat er op dit moment nog nauwelijks kapitaallasten zijn maakt de toekomstige jaarlijkse huisvestingslasten lastig 1-op-1 te vergelijken met de huidige jaarlijkse huisvestingslasten.

In de financiële resultaten zijn twee potentiële opbrengsten posten opgenomen; nitiële opbrengst volgens huidige bestemming en potentiële opbrengst bij herbestemming naar woningbouw. De mogelijkheid bestaat dat de huidige omgeving van MidZuid op termijn de bestemming woningbouw krijgt. Dit zou potentieel kunnen resulteren in een hogere verkoopwaarde van de grond. Op basis van kengetallen, aannames en met de gemeente Oosterhout mondeling besproken uitgangspunten is hiervoor een globale berekening gemaakt. Deze potentiële opbrengst is enkel richtinggevend en bevat vanzelfsprekend vele risico's en afhankelijkheden waar op dit moment geen zicht op is. Daarbij is de herbestemming naar woningbouw bij de scenario's 1 en 2 mogelijk minder kansrijk omdat een groot gedeelte van het perceel in gebruik blijft door MidZuid. Hierdoor blijft er een beperkter gedeelte beschikbaar voor woningbouw wat de planvorming mogelijk bemoeilijkt.

De resultaten van de kwalitatieve beoordeling en de financiële resultaten van scenario 1 worden in de naastgelegen tabel getoetst t.o.v. de andere scenario's. In paragraaf 7.5 resulteert dit in een totaal overzicht.

## 1. Vernieuwbouw op huidige locatie

Investeringskosten	+/-	<i>Initiële investeringen liggen zeer dicht bij elkaar. Scenario vernieuwbouw heeft de hoogste initiële investering en laagste opbrengst.</i>
Exploitatiekosten	-	<i>Jaarlijkse exploitatielasten zijn het hoogst bij dit scenario. Exploitatielasten nemen toe t.o.v. huidige situatie, maar cijfers zijn moeilijk te vergelijken.</i>
Functionaliteit/visie	-	<i>Huisvestingsconcept kan in deze situatie worden gerealiseerd. Wel zal er bij vernieuwbouw sprake zijn van sub-optimaliteit</i>
Impact gebruikers	+/-	<i>Aanhouden van huidige locatie en pand vraagt relatief weinig aanpassing van de gebruikers, echter zal er gedurende een periode van circa 2 jaar tijdelijke huisvesting benodigd zijn.</i>
Duurzaamheid	+	<i>Bestaande casco leidt ertoe dat duurzaamheidsambities mogelijk niet optimaal kunnen worden behaald. Circulair gezien wel een verantwoorde optie.</i>
Bereikbaarheid/zichtbaarheid	+	<i>Locatie is goed bereikbaar, daarnaast herkenbaar voor de omgeving.</i>
Toekomstbestendig / flexibiliteit	+	<i>Een bestaande locatie biedt minder opties tot flexibiliteit dan een nieuwbouw locatie, maar verbetering haalbaar.</i>
Haalbaarheid	-	<i>De bestaande bouw biedt naar verwachting mogelijkheden voor vernieuwbouw. Er dient nader onderzocht te worden of de constructie geschikt is om meer compacte huisvesting te realiseren. Dit scenario is afhankelijk van tijdelijke huisvesting; de beschikbaarheid en wenselijkheid hiervan is een belangrijk aandachtspunt.</i>
Veiligheid	+	<i>Terrein wordt veilig gemaakt in toekomstige situatie, verkeerssituatie buiten terrein blijft aandachtspunt.</i>

++ = zeer goed

+ = goed

+/- = redelijk

- = matig

-- = slecht

## 7.3. Scenario 2: sloop en nieuwbouw huidige locatie MidZuid

Het terrein dat MidZuid gebruikt aan het Wilhelminakanaal Noord is (zeer) omvangrijk en ruim van opzet. Hierdoor is het mogelijk om een (klein) gedeelte van de gebouwen te slopen om ruimte te maken voor nieuwbouw op hetzelfde terrein. Gezien de ruimtebehoefte in de nieuwe situatie en de beschikbaarheid van het huidige kavel, kan er in dit scenario circa 19.870 m<sup>2</sup> terrein verkocht worden voor herontwikkeling.

Het voordeel van nieuwbouw is dat het optimaal, flexibel en toekomstbestendig opgezet kan worden naar de wensen, eisen en ambities van de organisatie. De



gewenste ruimtelijke indeling kan optimaal worden bereikt en de duurzaamheidsambities (energieneutraliteit) kunnen worden behaald.

Evenals in het eerste scenario is de bereikbaarheid van de locatie goed en sluit dit aan bij de wensen van de organisatie. Bereikbaarheid per fiets en OV blijft een aandachtspunt. Een aanvullend voordeel is dat er in de nieuwe situatie ook rekening gehouden kan worden met veiligheid wat betreft verkeer. Niet alleen op het terrein dient er focus te liggen op de routing van bijvoorbeeld transport, maar ook de toegang ten opzichte van de omliggende wegen kan, bij volledige herinrichting, nog eens tegen het licht gehouden worden.

Tijdens de bouw kan naar waarschijnlijkheid gebruik gemaakt worden van het eigen terrein. In het geval dat tijdelijke huisvesting noodzakelijk is, zou dit ook op de eigen locatie kunnen worden gerealiseerd. In de vervolgfases dienen deze mogelijkheden nader onderzocht te worden. Op basis van deze punten is de verwachting dat nieuwbouw op deze locatie optimaal kan voorzien in de gewenste verbetering ten aanzien van efficiënte en de strategische koers van MidZuid.

In de onderstaande tabel op zijn de financiële consequenties van scenario 2 weergegeven.

#### Financiële resultaten scenario 2 “sloop & nieuwbouw huidige locatie”

Initiële investeringskosten (excl. btw)	€ 19.370.000 - € 22.510.000
Jaarlijkse exploitatielasten (excl. btw)	€ 437.000 - € 508.000
Jaarlijkse kapitaallasten	€ 510.000 - € 590.000
<b>Totaal jaarlijkse huisvestingslasten</b>	<b>€ 947.000 - € 1.098.000</b>
<i>Initiële opbrengsten huidige bestemming (verkoop grond, excl. btw). OF:</i>	+ € 2.880.000
<i>Potentiële opbrengsten bij herbesteding naar woningbouw (verkoop grond, excl. btw)</i>	+ € 4.960.000
Resterende boekwaarde huidige gebouwen	- € 2.460.367

*Let op; initiële opbrengsten (huidige bestemming) zijn reeds verrekend met jaarlijkse kapitaallasten*

Ook in deze financiële tabel zijn de potentiële opbrengsten bij herbesteding naar woningbouw opgenomen. Deze zijn gevormd met inachtneming van dezelfde

kanttekeningen als benoemd in paragraaf 7.2. Ook bij dit scenario geldt daarbij dat de haalbaarheid van herbesteding naar woningbouw mogelijk wordt bemoeilijkt doordat slechts een gedeelte van het perceel bij dit scenario vrij komt.

De resultaten van de kwalitatieve beoordeling en de financiële resultaten van scenario 2 worden in de onderstaande tabel getoetst t.o.v. de andere scenario's. In paragraaf 7.5 resulteert dit in een totaal overzicht.

#### 2. Nieuwbouw op huidige locatie

Investeringskosten	+/-	<i>Investeringskosten zijn bij dit scenario het laagst, initiële opbrengsten zijn echter bij scenario 3 circa 1 mln hoger.</i>
Exploitatiekosten	+/-	<i>Exploitatiekosten liggen dicht bij elkaar, bij dit scenario lager dan bij vernieuwbouw. Wel toename t.o.v. huidig maar cijfers zijn moeilijk te vergelijken.</i>
Functionaliteit/visie	++	<i>Huisvestingsconcept kan in deze situatie optimaal worden gerealiseerd</i>
Impact gebruikers	++	<i>Aanhouden van huidige locatie en gefaseerde uitvoering waardoor tijdelijke huisvesting niet nodig lijkt.</i>
Duurzaamheid	++	<i>Ambities kunnen gerealiseerd worden door nieuwbouw en compact ontwerp.</i>
Bereikbaarheid/zichtbaarheid	+	<i>Locatie is goed bereikbaar, daarnaast herkenbaar voor de omgeving.</i>
Toekomstbestendig / flexibiliteit	++	<i>Multifunctioneel, flexibel en aanpasbaar ontwerp te realiseren.</i>
Haalbaarheid	+	<i>Nieuwbouw op bestaande locatie is mogelijk. Tijdelijke huisvesting lijkt niet nodig maar is wel een aandachtspunt.</i>
Veiligheid	+	<i>Terreininrichting kan worden geoptimaliseerd in toekomstige situatie, er kan beter worden aangesloten op de verkeerssituatie. Maar deze laatste ligt niet in de invloedssfeer van MidZuid.</i>

++ = zeer goed

+ = goed

+/- = redelijk

- = matig

-- = slecht

#### 7.4. Scenario 3: nieuwbouw op locatie Everdenberg Oost

MidZuid heeft een optie op een kavel op het nieuwe bedrijventerrein Everdenberg Oost. Het betreft een kavel (nummer 6) van circa 6.541m<sup>2</sup> bouwrijpe grond met een optie tot en met 1 januari 2022.

In de basis kan met nieuwbouw op een andere locatie eenzelfde optimaal gebouw gerealiseerd worden als met nieuwbouw op de huidige locatie. Echter een belangrijk aandachtspunt is dat het beschikbare kavel circa 2.350m<sup>2</sup> te klein blijkt om MidZuid te huisvesten conform het PvR. Op basis van de nu doorlopen fase blijkt de ruimtebehoefte van MidZuid, ondanks dat er een optimalisatie plaatsvindt, groter dan een globale inschatting welke gedaan is tijdens het voortraject. Deze inschatting was echter nadrukkelijk een snelle scan zonder toekomstige ontwikkelingen, visie op werken, etc.. Daarmee is deze kavel niet langer passend voor de organisatie. Het is mogelijk dat er een beperkte verdere optimalisatie in de ruimtebehoefte bereikt kan worden, maar deze zal naar verwachting niet in de buurt komen van de beschikbare 6.541m<sup>2</sup>. De haalbaarheid van dit scenario is daarmee zeer twijfelachtig.

Daarbij scoort dit scenario ook minder gunstig op bereikbaarheid en zichtbaarheid. Everdenberg Oost is, nog meer dan het huidige perceel aan het Wilhelminakanaal, een echte bedrijven locatie. Zowel de zichtbaarheid, vindbaarheid als ook bereikbaarheid van MidZuid verslechtert in dit scenario. Hoewel de locatie per auto goed te bereiken is, is er geen ov-verbinding in de omgeving aanwezig. Dit maakt dat een groot deel van de werknemers van MidZuid afhankelijk zal zijn van taxi's/busjes en geen gebruik kan maken van reguliere vervoersmiddelen zoals het OV.

In onderstaande tabel zijn de financiële consequenties van scenario 3 weergegeven.

##### Financiële resultaten scenario 3 "Nieuwbouw Everdenberg Oost"

Initiële investeringskosten (excl. btw)	€ 20.080.000 - € 23.340.000
Jaarlijkse exploitatielasten (excl. btw)	€ 440.000 - € 512.000
Jaarlijkse kapitaallasten	€ 500.000 - € 580.000
<b>Totaal jaarlijkse huisvestingslasten</b>	<b>€ 940.000 - € 1.092.000</b>
<i>Initiële opbrengsten huidige bestemming (verkoop grond, excl. btw). OF:</i>	+ € 3.850.000
<i>Potentiële opbrengsten bij herbestemming naar woningbouw (verkoop grond, excl. btw)</i>	+ € 7.490.000
Resterende boekwaarde huidige gebouwen	- € 2.460.367

Let op; initiële opbrengsten (huidige bestemming) zijn reeds verrekend met jaarlijkse kapitaallasten

Bij dit scenario zijn de potentiële opbrengsten bij herbestemming naar woningbouw het hoogst en tevens het meest kansrijk. Dit komt omdat het volledige perceel van MidZuid (circa 28.670m<sup>2</sup>) bij dit scenario vrij komt. Dit bevordert de kansen op het realiseren van woningbouw en daarmee de hogere potentiële opbrengsten van grondverkoop. Voor wat betreft het berekenen van de investeringskosten als ook de jaarlijkse exploitatie lasten is er voor nu, fictief, vanuit gegaan dat er wél een kavel beschikbaar is van voldoende omvang voor MidZuid. Wanneer er gerekend zou worden met het te kleine kavel zou de businesscase namelijk onvergelijkbaar zijn met de andere scenario's.

In de onderstaande tabel zijn de resultaten van de kwalitatieve beoordeling en de financiële resultaten op basis van de multicriteria-analyse opgenomen.

#### 3. Nieuwbouw op Everdenberg Oost

Investeringskosten	+	Grondaankoop drijft investeringskosten iets omhoog
Exploitatiekosten	+/-	Exploitatiekosten liggen dicht bij elkaar. Wel toename t.o.v. huidige situatie maar cijfers zijn moeilijk te vergelijken.
Functionaliteit/visie	--	Beschikbaar kavel is 2.350m <sup>2</sup> te klein. Reductie in metrage betekent grote beperking van functionaliteit.
Impact gebruikers	+	Aanhouden van huidige locatie en eenmalige verhuizing. Verandering van locatie kan, tijdelijk, een negatieve impact hebben op de gebruikers.
Duurzaamheid	++	Ambities kunnen gerealiseerd worden door nieuwbouw en compact ontwerp.
Bereikbaarheid/zichtbaarheid	-	Locatie is onbereikbaar middels het OV
Toekomstbestendig / flexibiliteit	++	Multifunctioneel, flexibel en aanpasbaar ontwerp te realiseren.
Haalbaarheid	--	Beschikbaar kavel is 2.350m <sup>2</sup> te klein. O.b.v. huidige informatie lijkt haalbaarheid voor groter perceel niet groot.
Veiligheid	+	Terrein kan optimaal worden ingericht. Locatie is echt bedrijventerrein wat de sociale veiligheid niet bevordert.

++ = zeer goed      + = goed      +/- = redelijk      - = matig      -- = slecht

## 7.5. Totale financiële vergelijking

Bij de financiële resultaten van ieder scenario is gekeken naar zowel de initiële investering als de jaarlijkse exploitatielasten. Hierdoor is het mogelijk om de scenario onderling te vergelijken op basis van investering, jaarlijkse lasten en de totale huisvestingslasten over een periode van 40 jaar.

Op dit moment bedragen de 'pure exploitatielasten' (excl. huurinkomsten) circa €736.217, in alle toekomstige scenario's nemen de totale jaarlijkse lasten toe; in de gunstigste scenario's met circa €200.000 per jaar. Het is belangrijk om hierbij te vermelden dat deze cijfers in de basis moeilijk te vergelijken zijn. Bij de toekomstige scenario's wordt er namelijk energieneutrale huisvesting gerealiseerd, die sober en doelmatig is maar wel voorzien wordt van de gewenste en vereiste (klimaat)installaties. Een grotere hoeveelheid installaties heeft vanzelfsprekend een effect op jaarlijkse onderhoudslasten. Daarnaast wordt er bij de toekomstige jaarlijkse onderhoudslasten rekening gehouden met het reserveren voor (grootschalig) vervangingsonderhoud op het 10<sup>e</sup> en 20<sup>e</sup> levensjaar. Het grootste verschil ontstaat in de jaarlijkse kapitaallasten. Deze zijn er op dit moment slechts zeer beperkt terwijl er in de toekomstige scenario's vanzelfsprekend weer (grote) kapitaallasten ontstaan door de gedane investeringen met bijbehorende financiering.

Het overzicht op de volgende pagina geeft de totale financiële vergelijking weer van de drie scenario's met daarin verwerkt ook het scenario 0 'voortzetten huidige situatie' inclusief het uitvoeren van het onderhoud vanuit het MJOP.

Het verschil tussen de potentiële toekomst scenario's is klein en wordt met name veroorzaakt door verschillen in de hoeveelheid sloop, het aankopen van grond, etc. Bij het berekenen van de businesscases is in dit stadium gebruik gemaakt van een aantal kaders en uitgangspunten, in bijlage III is een overzicht hiervan opgenomen.



## 1 Samenvatting financiële consequenties huisvestingsscenario's

	Scenario 1: Vernieuwbouw huidige locatie		Scenario 2: Sloop/Nieuwbouw op huidige locatie		Scenario 3: nieuwbouw Everdenberg Oost		Scenario 0: Voortzetten huidige situatie	
Huidig Bruto Vloeroppervlak (m2)	9.998		9.998		0		9.998	
Nieuw Bruto Vloeroppervlak (m2)	8.815		8.014		8.014		9.998	
Bandbreedte initiële investeringskosten excl. btw	-€ 20.470.000	-€ 23.790.000	-€ 19.370.000	-€ 22.510.000	-€ 20.080.000	-€ 23.340.000	€ 8.822.024	Investering volgens MJOP
Bandbreedte initiële investeringskosten incl. btw	-€ 24.768.700	-€ 28.785.900	-€ 23.437.700	-€ 27.237.100	-€ 24.296.800	-€ 28.241.400	€ 10.674.649	
Initiële opbrengsten verkoop grond met huidige bestemming (minus sloop & bouwrijp maken) (afgerond)	€ 2.800.000		€ 2.880.000		€ 3.850.000		€ 196.245	jaarlijkse huuropbrengsten
<i>(mogelijke) Initiële opbrengsten bij herbestemming perceel naar woningbouw (minus sloop &amp; bouw- en woonrijp maken) (afgerond)*</i>	€ 4.800.000		€ 4.960.000		€ 7.490.000			
Bandbreedte jaarlijkse exploitatielasten	-€ 481.000	-€ 559.000	-€ 437.000	-€ 508.000	-€ 440.000	-€ 512.000	€ 489.528	
Bandbreedte jaarlijkse kapitaallasten (incl. verrekening opbrengsten)	-€ 540.000	-€ 630.000	-€ 510.000	-€ 590.000	-€ 500.000	-€ 580.000	€ 246.689	
<b>Bandbreedte totale jaarlijkse lasten</b>	<b>-€ 1.021.000</b>	<b>-€ 1.189.000</b>	<b>-€ 947.000</b>	<b>-€ 1.098.000</b>	<b>-€ 940.000</b>	<b>-€ 1.092.000</b>	<b>€ 736.217</b>	
<b>Huidige boekwaarde object</b>	<b>€ 2.460.367</b>		<b>€ 2.460.367</b>		<b>€ 2.460.367</b>		<b>€ 2.460.367</b>	
<b>Totale huisvestingslasten (40 jaar) (afgerond)</b>	<b>-€ 54.960.000</b>		<b>-€ 50.570.000</b>		<b>-€ 50.450.000</b>			
<i>Netto contante waarde (afgerond)</i>	<i>-€ 52.050.000</i>		<i>-€ 48.330.000</i>		<i>-€ 48.220.000</i>			

*Disclaimer: Studie is ten behoeve van het vergelijken van de scenario's. Na keuze scenario moeten er een kostenraming gemaakt worden op basis van een Programma van Eisen en nieuw prijspeil. Kosten exclusief eventuele sanering en asbestverwijdering.*

*\* Berekening opbrengsten bij herbestemming naar woningbouw is op basis van kengetallen, aannames en mondeling met gemeente Oosterhout besproken uitgangspunten. Potentiële opbrengsten scenario 1 & 2 zijn onzeker vanwege slechts gedeeltelijke herontwikkeling van het totale perceel (mogelijke vermindering haalbaarheid herbestemming naar woningbouw)*

## 7.6. Totaal beoordeling scenario's

Het financiële verschil tussen de verschillende scenario's is zoals benoemd klein. Daarnaast zou de afweging tussen scenario's niet enkel op basis van financiële criteria gemaakt moeten worden maar ook op basis van meer 'zachte' criteria. Onderstaande tabel geeft het totaaloverzicht van de Multicriteria-analyse weer voor de drie scenario's. Om de vergelijking goed te kunnen maken is hier een scenario aan toegevoegd; 'Scenario B nieuwbouw Everdenberg Oost'. Dit scenario laat de uitkomsten van de MCA zien wanneer er wél een groot genoeg perceel beschikbaar zou zijn op Everdenberg Oost. De financiële criteria veranderen hierbij niet omdat bij het 'gewone' scenario Nieuwbouw Everdenberg Oost in de doorrekening reeds rekening is gehouden met een perceel en object dat MidZuid nodig heeft voor haar werkzaamheden en dienstverlening, anders zou het scenario immers financieel onvergelijkbaar zijn. Voor wat betreft de Functionaliteit en Haalbaarheid vind er wel een verbetering plaats wanneer er een groot genoeg perceel beschikbaar is. Bereikbaarheid van Everdenberg Oost voor de kwetsbare doelgroep blijft een belangrijk aandachtspunt.

Het scenario 'vernieuwbouw' is op zichzelf vanuit een circulariteitsgedachte een goed scenario. Echter is het gebouw beperkend in de mogelijkheden en zijn de bijbehorende investeringskosten (minimaal) vergelijkbaar als het scenario 'sloop nieuwbouw'. Op basis van deze kwalitatieve beoordeling komt het scenario 'sloop en nieuwbouw op de huidige locatie' als meest favoriet naar voren.

Het scenario 'voortzetten huidige situatie' kent op de korte termijn de minste complicaties en moeilijkheden. Echter het risico is reëel dat de grote investering hiermee enkel wordt uitgesteld. In de tussentijd worden er investeringen gedaan om het gebouw in stand te houden terwijl er vanuit het MJOP geen/nauwelijks kwalitatieve verbeteringen aan of verduurzaming van het gebouw plaatsvindt. Op termijn dient er vervolgens alsnog grootschalig geïnvesteerd te worden volgens een van de andere huisvestingsscenario's. Op de lange termijn is het handhaven van de huidige situatie daarmee eerder kostenverhogend dan kostenverlagend.

	Scenario huidige situatie	Scenario vernieuwbouw	Scenario sloop nieuwbouw	Scenario nieuwbouw Everdenberg Oost	Scenario B nieuwbouw Everdenberg Oost
Investeringskosten	+	+/-	+/-	+	+
Exploitatiekosten	+	-	+/-	+/-	+/-
Functionaliteit	--	-	++	--	++
Impact gebruikers	+/-	+/-	++	+	+
Duurzaamheid	--	+	++	++	++
Bereikbaarheid/zichtbaarheid	+	+	+	-	-
Toekomstbestendig / flexibiliteit	-	+	++	++	++
Haalbaarheid	++	-	+	--	+
Veiligheid	+	+	+	+	+

++ = zeer goed    + = goed    +/- = redelijk    - = matig    -- = slecht

## 8. Conclusies, advies en vervolgstappen

### 8.1. Conclusies

Op basis van de op dit moment beschikbare gegevens en het uitgevoerde onderzoek ziet HEVO het scenario 'sloop & nieuwbouw op de huidige locatie' als kwalitatief het beste en meest kansrijke scenario. Daarbij is zowel gekeken naar de financiële consequenties, de functionaliteit, impact op de gebruikers, duurzaamheidsambities, flexibiliteit en de haalbaarheid. Het realiseren van een nieuw werkplekconcept en de huisvestingsvisie in de breedte is het meest optimaal bij een van de nieuwbouwscenario's. Ook op het vlak van duurzaamheid en toekomstbestendigheid scoort dit scenario het beste. Door het realiseren van dit scenario kan optimaal invulling gegeven worden aan de strategische koers van MidZuid.

In ieder toekomstig huisvestingsscenario zullen de jaarlijkse exploitatielasten toenemen met circa €200.000,- per jaar. Het is echter belangrijk daar nogmaals bij te vermelden dat er in dat geval een energieneutraal gebouw gerealiseerd wordt, dat optimaal en flexibel vormgegeven kan worden voor de gebruiker en waarmee een hoge mate van efficiëntie bereikt kan worden. Dit maakt dat de toekomstige huisvestingslasten moeilijk te vergelijken zijn met de huidige huisvestingslasten. Met name omdat de boekwaarde op dit moment zeer laag is en er dus nog nauwelijks sprake is van jaarlijkse kapitaallasten.

De potentiële opbrengsten vanuit de verkoop van de grond zijn sterk afhankelijk van de mogelijkheid tot herbesteding naar woningbouw als ook de omvang van het vrijkomende perceel, de opbrengsten zijn daarmee zeer onzeker. Vanwege deze onzekerheid zijn de opbrengsten niet (actief) meegenomen in de multicriteria-analyse maar zijn ze wel benoemd bij de verschillende scenario's. De verhoogde potentiële opbrengst vanuit herbesteding naar woningbouw is daarbij het meest kansrijk bij verkoop van het volledige huidige perceel van MidZuid.

Gezien de staat van de huisvesting van MidZuid en de wens om efficiëntie te realiseren is het advies om op korte termijn (binnen nu en 5 jaar) over te gaan tot het uitvoeren van het scenario nieuwbouw op de huidige locatie en daarvoor de benodigde voorbereidende stappen te gaan zetten.

### 8.2. Advies en vervolgstappen

Samen met de werkgroep zijn er grote stappen gezet in de richting van toekomstbestendige, flexibele en eigentijdse huisvesting voor MidZuid. HEVO acht het scenario nieuwbouw op de huidige locatie op korte termijn het meest kansrijk.

Om invulling te geven aan dit scenario dienen de volgende stappen (chronologisch) doorlopen te worden om te komen tot nadere definitievorming:

1. Besluitvorming door het dagelijks en algemeen bestuur over de resultaten van dit strategisch huisvestingsplan, het voorgestelde voorkeursscenario en de globale financiële kaders.
2. Het bestuur geeft de opdracht aan de directie van MidZuid om de benodigde handelingen te verrichten om tot een uitwerking te komen van het ruimtelijk-functioneel en technisch Programma van Eisen.
3. Uitwerken ruimtelijk, functioneel en technisch programma van eisen. Onderdeel van deze stap is het uitwerken van een gedetailleerde scenariostudie voor de exacte locatie en invulling van bouwmassa's en terreinoppervlakte. Op basis van het programma van eisen kan er een nauwkeurige investeringskostenraming gemaakt worden.
4. Keuze maken voor de gewenste bouworganisatievorm, aanbestedingsstrategie en aanpak van het project.
5. Besluitvorming over afronding van de definitiefase en start van een ontwerp- en bouwproces.
6. Voorbereiden en organiseren van de aanbestedingsprocedure voor het ontwerp-team.

## Bijlagen

Bijlage I: Programma van Ruimten

Bijlage II: Globale businesscases t.b.v. scenariostudie

Bijlage III: gehanteerde kaders en uitgangspunten bij businesscases

## Colofon

Uitgave: HEVO B.V.  
Datum: 25 november 2021

.....

## 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





**MIDZUID**

**Controleprotocol Gemeenschappelijke Regeling  
WAVA 2021 e.v.**

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Doelstelling</b> .....	<b>4</b>
2.1. Algemeen .....	4
2.2. Wettelijk kader .....	4
2.3. Procedure.....	4
<b>3. Algemene uitgangspunten voor de controle (getrouwheid en rechtmatigheid)</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Te hanteren goedkeuring- en rapporteringtoleranties</b> .....	<b>5</b>
4.1. Definitie .....	5
4.2. Toleranties .....	5
<b>5. Begrip rechtmatigheid en de aanvullend te controleren rechtmatigheidscriteria</b> .....	<b>5</b>
5.1. Algemeen .....	5
5.2. Begrotingscriterium .....	6
5.3. M&O criterium .....	8
5.4. Voorwaardencriterium .....	8
<b>6. Reikwijdte accountantscontrole en rechtmatigheidstoetsing</b> .....	<b>8</b>
6.1. Wetgeving.....	9
6.2. Kaders.....	9
<b>7. Rapportage accountant</b> .....	<b>10</b>
7.1. Interim-controles.....	10
7.2. Verslag van bevindingen .....	10
7.3. Controleverklaring accountant.....	10
<b>8. Normenkader rechtmatigheid</b> .....	<b>10</b>
<b>9. Wijziging in regelgeving omtrent de rechtmatigheidsverantwoording</b> .....	<b>11</b>

# 1. Inleiding

Ter voorbereiding en ondersteuning van de uitvoering van de accountantscontrole dient het algemeen bestuur een aantal zaken op hoofdlijnen nader te regelen. Dit vindt in dit controleprotocol plaats. Bij de Gemeenschappelijke Regeling WAVA (hierna: GR WAVA) is tot op heden alleen een uitgebreid normenkader vastgesteld. Dit blijkt binnen de huidige regelgeving niet volledig te voldoen. Vandaar dat middels dit document het normenkader wordt uitgebreid naar een volledig controleprotocol waar het normenkader een onderdeel van is. MidZuid heeft aan Deloitte de opdracht verleend om de accountantscontrole als bedoeld in artikel 213 gemeentewet (GW) uit te voeren. Object van controle is de jaarrekening van de GR WAVA en daarmee tevens het financieel beheer over het controlejaar zoals uitgeoefend door of namens het dagelijks bestuur van MidZuid<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> MidZuid is de handelsnaam voor de rechtspersonen GR WAVA, MidZuid B.V., MidZuid Arbeids Integratie Diensten B.V. en WSP MidZuid

## **2. Doelstelling**

### **2.1. Algemeen**

Dit controleprotocol heeft als doel nadere aanwijzingen te geven aan de accountant over de reikwijdte van de accountantscontrole, de daarvoor geldende normstellingen en de daarbij verder te hanteren goedkeuring- en rapporteringtoleranties voor de controle van de jaarrekening van GR WAVA over de periode 2021 en de jaren daarop volgend.

### **2.2. Wettelijk kader**

In het kader van de opdrachtverstrekking aan de accountant geeft het algemeen bestuur nadere aanwijzingen voor de te hanteren goedkeurings- en rapporteringtoleranties. Het algemeen bestuur heeft op 28 februari 2019 de verordeningen ex art 212 en 213 Gemeentewet voor MidZuid vastgesteld. Met dit controleprotocol stelt het algemeen bestuur nadere aanwijzingen vast die specifiek van toepassing zijn voor het controlejaar. Het protocol is intern richtinggevend voor de naleving van de rechtmatigheid.

### **2.3. Procedure**

Na afronding van de controle vindt er (afstemming-)overleg plaats tussen de accountant en het bestuur van MidZuid.

### 3. Algemene uitgangspunten voor de controle (getrouwheid en rechtmatigheid)

Zoals in artikel 213 GW is voorgeschreven zal de controle van de in artikel 197 Gemeentewet bedoelde jaarrekening, uitgevoerd door het algemeen bestuur benoemde accountant, gericht zijn op het afgeven van een oordeel over:

- De getrouwe weergave van de in de jaarrekening gepresenteerde baten en lasten en de activa en passiva;
- Het rechtmatig tot stand komen van de baten en lasten en balansmutaties in overeenstemming met de begroting en met de van toepassing zijnde wettelijke regelingen, waaronder gemeentelijke verordeningen;
- De inrichting van het financieel beheer en de financiële organisatie gericht op de vraag of deze een getrouwe en rechtmatige verantwoording mogelijk maken;
- Het in overeenstemming zijn van de door het bestuur opgestelde jaarrekening met de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te stellen regels bedoeld in artikel 186 Gemeentewet (Besluit begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV));
- De verenigbaarheid van het jaarverslag met de jaarrekening.

Bij de controle zijn de nadere regels die bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden gesteld op grond van artikel 213 GW evenals de Richtlijnen voor de Accountantscontrole (NBA) bepalend voor de uit te voeren werkzaamheden.

## 4. Te hanteren goedkeuring- en rapporteringtoleranties

### 4.1. Definitie

De goedkeuringstolerantie is het bedrag dat de som van fouten in de jaarrekening of onzekerheden in de controle aangeeft, die in een jaarrekening maximaal mogen voorkomen, zonder dat de bruikbaarheid van de jaarrekening voor de oordeelsvorming door de gebruikers kan worden beïnvloed.

### 4.2. Toleranties

Het algemeen bestuur van GR WAVA stelt de goedkeuringstolerantie vast op de minimumeisen van het Besluit accountantscontrole decentrale overheden.

De rapporteringtolerantie wordt vastgesteld op € 50.000,00, met dien verstande dat gevoelige zaken altijd worden gemeld. In het hierna opgenomen schema is de goedkeuringstolerantie opgenomen zoals door het algemeen bestuur vastgesteld voor de controlejaren 2021 en de daarop volgende jaren.

	Strekking controleverklaring accountant:			
Goedkeuringstolerantie	Goedkeurend	Beperking	Oordeelonthouding	Afkeurend
Fouten in de jaarrekening (% lasten)	≤ 1%	>1%<3%	-	≥ 3%
Onzekerheden in de controle (% lasten)	≤ 3%	>3%<10%	≥ 10%	-

## 5. Begrip rechtmatigheid en de aanvullend te controleren rechtmatigheidscriteria

### 5.1. Algemeen

Bij rechtmatigheid in het kader van de accountantscontrole bestaat er een duidelijke relatie met het financiële beheer. Er moet worden vastgesteld dat *baten, lasten en balansmutaties* rechtmatig tot stand zijn gekomen. Het gaat om de financiële beheershandelingen.

Voor de oordeelsvorming over de rechtmatigheid van het financieel beheer wordt primair aandacht besteed aan de volgende rechtmatigheidscriteria:

1. het begrotingscriterium;
2. het misbruik en oneigenlijk gebruik criterium (M&O-criterium);



3. het voorwaardencriterium.

## 5.2. Begrotingscriterium

De accountant kijkt of het budgetrecht van het algemeen bestuur is gerespecteerd en toetst daarom of begrotingsafwijkingen en met name overschrijdingen door het algemeen bestuur zijn geautoriseerd. Uitgangspunt bij dit onderdeel is dat voornamelijk het huidige beleid wordt bekrachtigd. Voor de begrotingsjaren 2021 en de daarop volgende jaren zijn de volgende richtlijnen van toepassing:

### a. Onjuist programma, product, budget

Boekingen op een verkeerde economische categorie lasten, functionele categorie lasten of product worden in principe niet als onrechtmatig beschouwd, tenzij de lasten van een product dusdanig worden overschreden dat de realisatie van andere producten binnen hetzelfde programma onder druk komt te staan.

### b. Onjuist begrotingsjaar

Het doorschuiven van investeringen naar een volgend boekjaar wordt niet als onrechtmatig beschouwd. Het opnemen van een balansreservering waarvoor nog geen verplichting is aangegaan wordt wel als onrechtmatig beschouwd.

### c. Extra kosten gedekt door baten

Een kostenoverschrijding die wordt gedekt door direct gerelateerde inkomsten, zoals kostendekkende omzet of subsidies, wordt beschouwd als een rechtmatige overschrijding. Kosten overschrijdingen die worden gecompenseerd door extra inkomsten die niet direct gerelateerd zijn worden beschouwd als onrechtmatig.

### d. Extra kosten, tijdig gesignaleerd

Wanneer de kosten tijdig aan het algemeen bestuur zijn gemeld en deze hiermee heeft ingestemd, worden de kosten, zelfs in het geval dat ze niet tot een begrotingswijziging hebben geleid, niet als onrechtmatig beschouwd.

### e. Extra kosten, niet tijdig gesignaleerd

In het geval van extra kosten, die niet tijdig gesignaleerd konden worden, beschouwt het algemeen bestuur deze kosten als rechtmatig. In het geval dat extra kosten niet tijdig zijn gesignaleerd terwijl dit wel had gekund, wordt de overschrijding als onrechtmatig beschouwd.

### f. Extra kosten, opzettelijk stilgehouden

Dit wordt altijd als een onrechtmatige overschrijding beschouwd.

### **g. Extra kosten door niet passende activiteiten**

Wanneer activiteiten niet passen binnen het bestaande beleid, wordt dit in principe beschouwd als een onrechtmatige overschrijding, tenzij het beleid achteraf alsnog is vastgesteld of is verbijzonderd.

Hier vallen ook situaties onder waarin de kosten conform de begroting zijn, maar sprake is van te lage passende activiteiten. In situaties, waarbij normen nog grotendeels ontbreken, zal in de meeste gevallen de passendheid van de activiteiten niet vast te stellen zijn. In die gevallen is dan geen sprake van een onrechtmatige overschrijding.

### **h. Extra kosten, achteraf onrechtmatig**

Wanneer achteraf uit onderzoek van bijvoorbeeld de belastingdienst of een subsidieverstrekker blijkt, dat uitgaven niet betrokken hadden mogen worden in de verantwoording, wordt dit in beginsel beschouwd als een rechtmatige overschrijding indien dit wordt geconstateerd na het verantwoordingsjaar. Bevindingen die betrekking hebben op het verantwoordingsjaar worden beschouwd als onrechtmatig.

Het gaat hier bijvoorbeeld om interpretatieverschillen van wet- en regelgeving. Uitsluitend in het geval dat sprake is van bewust foutief handelen wordt de overschrijding als onrechtmatig beschouwd. Deze onrechtmatigheden zullen echter vaak niet aan het licht komen tijdens het verantwoordingsjaar, en dus ook niet in het accountantsoordeel kunnen worden betrokken.

### **i. Extra investeringen of, kosten komen later (afschrijving- en financieringslast)**

Wanneer de overschrijdingen tijdig aan het algemeen bestuur zijn gemeld en deze hiermee heeft ingestemd, worden de extra investeringslasten, zelfs in het geval dat ze niet tot een begrotingswijziging hebben geleid, niet als onrechtmatig beschouwd.

### **j. Minder kosten, maar te lage passende activiteiten**

Indien de verhouding tussen de kosten en de activiteiten niet in belangrijke mate is verstoord wordt dit niet als onrechtmatig beschouwd.

### **k. Fout in de begroting**

1. Er is begroot op een onjuist product; fouten worden niet als onrechtmatig beschouwd.
2. Een post is vergeten te begroten; fouten worden niet als onrechtmatig beschouwd.
3. Indien procedureel nog mogelijk, worden fouten tijdig aan het Algemeen Bestuur gemeld.

### **l. Kostenoverschrijdingen buiten de invloedssfeer**

Kostenoverschrijdingen waarop GR WAVA geen directe invloed uit kan oefenen, worden niet als onrechtmatig beschouwd.

### **m. Onvoorzien**

De post onvoorzien kan worden gebruikt om alle soorten tegenvallers op te vangen.

De moeilijk van te voren in te schatten extra/eenmalige kosten voor de organisatie kunnen hierop worden belast. Overschrijdingen die hieraan voldoen worden niet als onrechtmatig beschouwd. Extra baten mogen gebruikt worden om overschrijdingen van de organisatie begroting te dekken.

### **n. Extra kosten als gevolg van verschuivingen in doorberekeningen vanuit kostenplaatsen**

Extra kosten bij een programma door verschuivingen in doorberekeningen vanuit kostenplaatsen, door de besteding van uren aan andere producten dan geraamd dan wel door het besteden van meer uren beschouwen wij als niet onrechtmatig.

## **5.3. M&O criterium**

Door interne controlemaatregelen op naleving van de interne procedures wordt misbruik en oneigenlijk gebruik tegengegaan. Voor bestaande procedures en de nieuw in te regelen procedures wordt getoetst in hoeverre deugdelijke maatregelen ter voorkoming van misbruik- en oneigenlijk gebruik kunnen worden genomen.

## **5.4. Voorwaardencriterium**

Door het algemeen bestuur zijn in verschillende besluiten voorwaarden opgenomen. Met het vaststellen van de reikwijdte van de rechtmatigheidstoets door de accountant in het hierna volgende hoofdstuk in dit controleprotocol wordt het voorwaardencriterium nader uitgewerkt. Uitgangspunt daarbij is dat vooralsnog het huidige beleid wordt bekrachtigd.

## 6. Reikwijdte accountantscontrole en rechtmatigheidstoetsing

De accountantscontrole op rechtmatigheid voor de controlejaren 2021 en de daarop volgende jaren is limitatief gericht op:

### 6.1. Wetgeving

Naleven van wettelijke kaders, zoals die in het normenkader rechtmatigheid in hoofdstuk 8 onder externe regelgeving is opgenomen. Dit uitsluitend voor zover deze directe financiële beheershandelingen betreffen of kunnen betreffen;

### 6.2. Kaders

Voor de accountantscontrole gelden de volgende kaders:

1. de begroting na laatste wijziging;
2. bestuursbesluiten voor zover zij een noodzakelijke uitwerking zijn van rijks- of gemeentelijke (dus door het algemeen bestuur vastgestelde) regelgeving.
3. en de overige kaders zoals die in het normenkader rechtmatigheid in hoofdstuk 8 onder interne regelgeving is opgenomen. Dit laatste voor zover van toepassing en uitsluitend voor zover deze directe financiële beheershandelingen betreffen of kunnen betreffen.

Ten aanzien van het voorwaarden criterium vindt voor de interne regelgeving uitsluitend een toets plaats naar het recht, de hoogte en de duur van financiële beheershandelingen, tenzij tegenover derden aanvullende voorwaarden met directe financiële consequenties zijn opgenomen.<sup>2</sup>

Indien en voor zover bij de accountantscontrole materiële financiële onrechtmatige handelingen worden geconstateerd worden deze in de rapportage en oordeelsweging uitsluitend betrokken indien en voor zover het door het algemeen bestuur of hogere overheden vastgestelde regels betreft. Met andere woorden: interne regels van dagelijks bestuur naar de eigen organisatie vallen daar buiten. Deze interne regels kunnen overigens wel relevant zijn voor de nadere vaststelling van de invulling van "hogere" besluiten, maar zijn op zich geen object van onderzoek. Voorts kan een afwijking van deze lagere regelgeving passend zijn binnen de uitvoering van hogere besluiten. Het is (over het algemeen) aan het dagelijks bestuur om een oordeel te vellen over de geconstateerde afwijkingen van lagere interne regels.

---

<sup>2</sup> Dergelijke tegenover derden geformuleerde (financiële) voorwaarden zijn immers ook al relevant voor de accountantscontrole inzake de getrouwheid van de jaarrekening.

## **7. Rapportage accountant**

Tijdens en na afronding van de controlewerkzaamheden rapporteert de accountant hierna in het kort weergegeven als volgt:

### **7.1. Interim-controles**

Net als in voorgaande jaren zal in het controlejaar 2021 en de jaren daarop volgend zal een interim-controle plaatsvinden. Gebruikelijk wordt deze gehouden in de tweede helft van het controlejaar. Deze controle is primair gericht op de analyse en evaluatie van de interne-beheersingsomgeving en de daarin opgenomen maatregelen van interne controle. In onze management

### **7.2. Verslag van bevindingen**

In overeenstemming met wet- en regelgeving wordt over de controle een verslag van bevindingen uitgebracht aan het algemeen bestuur en in afschrift aan het dagelijks bestuur. In het verslag van bevindingen wordt onder meer gerapporteerd over de getrouwheid en rechtmatigheid, de financiële positie, de interne beheersing en de kwaliteit van de verslaggeving

### **7.3. Controleverklaring accountant**

In de controleverklaring wordt op een gestandaardiseerde wijze, zoals wettelijk voorgeschreven, de uitkomst van de accountantscontrole weergegeven, zowel ten aanzien van de getrouwheid als de rechtmatigheid. Deze controleverklaring is bestemd voor het algemeen bestuur, zodat deze de door het dagelijks bestuur opgestelde jaarrekening kan vaststellen.

## 8. Normenkader rechtmatigheid

Het normenkader voor de rechtmatigheidscontrole betreft een inventarisatie van de voor de accountantscontrole relevante interne en externe wet- en regelgeving. Deze inventarisatie leidt tot een normenkader, dat vastgesteld wordt in het Algemeen Bestuur.

### Externe regelgeving:

- Participatiewet (voor zover in de plaats tredend van WSW-oud)
- Wet sociale werkvoorziening (Wsw)
- Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)
- Europese aanbestedingsrichtlijnen
- Algemene wet bestuursrecht (Awb)
- Wet ter voorkoming van witwassen en de financiering van terrorisme (WWFT)
- Mededingingswet (Wet Markt en Overheid)
- Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)
- Gemeentewet
- Provinciewet
- Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr)
- Wet financiering decentrale overheden (FIDO)
- Regeling uitzettingen en derivaten decentrale overheden (RUDDO)
- Wet verplicht schatkistbankieren
- CAO Gemeenten
- Ambtenarenwet
- CAO SW
- Fiscale wetgeving
- Sociale verzekeringswetten
- PGB-verordeningen van deelnemende gemeenten
- Wet aanpak schijnconstructies (WAS)
- Wet deregulering beoordeling arbeidsrelaties (DBA)
- Wet Bescherming Persoonsgegevens, meldplicht datalekken

### Interne regelgeving:

- Controleverordening ex 213 gemeentewet
- Financiële verordening ex 212 gemeentewet
- Treasurystatuut
- Organisatieverordening en mandaatregeling
- Samenwerkingsovereenkomst WAVA - MidZuid



## 9. Wijziging in regelgeving omtrent de rechtmatigheidsverantwoording

Naar verwachting zal met ingang van 2022 door de GR WAVA een jaarrekening moeten worden opgesteld met daarin opgenomen een eigen rechtmatigheidsverantwoording. De accountantscontrole zal hierdoor anders worden ingericht ten aanzien van deze financiële rechtmatigheid. Na in werking treden van deze aangepaste regelgeving omtrent de rechtmatigheidsverantwoording zal dit document op dat punt moeten worden herzien, om het weer aan te laten sluiten met de dan geldende regelgeving.

## Agendapunt 3

**Aan:** Algemeen bestuur MidZuid  
**Van:** Dagelijks bestuur MidZuid en Directie  
**CC:**  
**Betreft:** Herfinanciering aflossing geldlening

---

**Vergadering van:** 9 december 2021

---

**Bijlagen:** Geen

---

### Voorstel

Het algemeen bestuur wordt voorgesteld om:

- 1) Kennis te nemen van het voornemen om ultimo 2021 € 1 miljoen (her)financiering aan te trekken, met een looptijd van 5 jaar; en
  - 2) de directie te machtigen om de (her)financiering, conform de bepalingen in het treasurystatuut, verder te regelen.
- 

De financiering van WAVA vindt voor een belangrijk deel plaats via langlopende leningen. Ultimo 2020 stond bij WAVA voor € 5.600.000 aan langlopende leningen in de balans. Dit betreft 5 leningen:

1. een lening van oorspronkelijk € 5 miljoen, die is afgesloten in december 2014, met een looptijd tot december 2021; de rente daarop bedraagt 0,84%.  
Deze lening betreft de herfinanciering van een lening die in het verleden was aangetrokken voor de financiering van verliezen. Op deze lening wordt met ingang van december 2017 in vijf jaren jaarlijks € 1 miljoen afgelost. De restantschuld eind 2020 bedroeg € 1 miljoen. De aflossing op deze lening worden jaarlijks Ook dit jaar moet, op 29 december, € 1 miljoen op deze lening worden afgelost.
2. een lening groot € 1 miljoen met ingang van 29 december 2017, looptijd 5 jaar, rente 0,335%. Dit betreft de herfinanciering van de aflossing op de hiervoor genoemde lening.
3. een lening groot € 1,6 miljoen met ingang van 29 december 2018, looptijd 5 jaar, rente 0,47%. Dit betreft de herfinanciering van de aflossing op de onder punt 1 genoemde lening inclusief de financiering van het wagenpark.

4. een lening groot € 1,0 miljoen met ingang van 29 december 2019, looptijd 5 jaar, rente 0,12%. Dit betreft de herfinanciering van de aflossing op de onder punt 1 genoemde lening
5. een lening groot € 1,0 miljoen met ingang van 12 juni 2020, looptijd 5,5 jaar tot 31 december 2025, rente 0,17%. Dit betreft in eerste instantie een lening ter uitbreiding van de liquiditeit tijdens de coronapandemie die vervolgens is aangewend ter herfinanciering van de aflossing op de onder punt 1 genoemde lening.

Voor de aflossing op de 1<sup>e</sup> lening ad € 1 miljoen is dat niet mogelijk om deze uit eigen middelen te voldoen, zodat daarvoor herfinanciering nodig is met een lening.

Samengevat wordt voorgesteld om ultimo 2021 een lening aan te trekken van € 1 miljoen. Om het risico op rentewijzigingen zo beperkt mogelijk te houden is spreiding van de aflossingen gewenst. Om die reden wordt voorgesteld om de lening aan te gaan voor 5 jaar (aflossing in z'n geheel op de einddatum), zodat deze past in het aflossingsschema van de hiervoor genoemde leningen 2, 3,4 en 5.

Volgens de bepalingen in het treasurystatuut is goedkeuring van het algemeen bestuur nodig voor het aantrekken van langlopende leningen. Formeel heeft het algemeen bestuur bij de vaststelling van eerste begroting 2021 al ingestemd met de herfinanciering van deze aflossing, aangezien deze in de begroting 2021 als dusdanig was opgenomen. De verdere afhandeling zal worden uitgevoerd binnen de organisatie, overeenkomstig de regels zoals vastgelegd in het treasurystatuut. De uitkomst van de herfinanciering zal te zijner tijd aan het bestuur worden teruggekoppeld.

## Agendapunt 3.5

**Aan:** Algemeen bestuur MidZuid  
**Van:** Directie  
**CC:**  
**Betreft:** Noodzakelijke investeringen wagenpark

---

**Vergadering van:** 9 december 2021

---

**Bijlagen:** Geen

---

### Voorstel

Het algemeen bestuur wordt voorgesteld om:

- 1) Kennis te nemen van het voornemen van de noodzakelijke vervangings- en uitbreidingsinvesteringen van het wagenpark in 2021
  - 2) de directie te machtigen om deze aankoop binnen de kader van de Europese aanbestedingen van Cedris waaraan MidZuid heeft deelgenomen deze aankopen uit te voeren.
- 

### Inleiding

In 2019 is voor het laatst een grote investering in het wagenpark gedaan. Het beleid binnen MidZuid is om auto's door te laten rijden zolang dit economisch haalbaar is. Sinds 2019 is er bij de diverse gemeenten een uitbreiding van het pakket van werkzaamheden geweest. Deze uitbreidingen zijn ook deels opgevangen door de inzet van huurauto's. Eind 2021 is er een analyse gemaakt dat een aantal auto's echt vervangen moeten worden en dat structureel ingehuurde auto's uit kosten aspect vervangen moeten worden door eigen auto's.

### Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid is er, mede naar aanleiding van de vorige DB vergadering nogmaals uitgebreid gekeken naar wat mogelijk is in het kader van het elektrificeren van het wagenpark. Dit heeft niet geleid tot een ander oordeel, dat de huidige bedrijfswagen alleen

maar vervangen kunnen worden door wagens die rijden op fossiele brandstof. Zoals in de notitie "groene memo" is opgenomen gaat er wel een proef worden opgestart om te gaan rijden op HVO100 (diesel) welke een CO2 reductie levert tot 90%. Het overgaan op volledig elektrische voertuigen is voor deze te vervangen groep voertuigen nu niet mogelijk omdat er geen auto's beschikbaar zijn die voldoen aan het benodigde laadvermogen in combinatie met voldoende actieradius. Er worden in de loop van 2022 wel nieuwe modellen op dit vlak geïntroduceerd, maar de vraag is op welke termijn in 2022 en met welke levertijd. In 2022 staat een nieuwe groep auto's op de nominatie om vervangen te worden. Voor deze groep zal dan opnieuw bekeken worden of deze wel door een elektrisch alternatief vervangen kunnen worden

## **Levertijd**

Gezien de huidige levertijd op bedrijfsauto's welke inmiddels is opgelopen tot 14 maanden (inclusief de speciale aanpassingen die gedaan moeten worden aan het voertuig zoals kiepende laadbak, lichtbakens en geluidsignalering) is het niet langer mogelijk het beslismoment uit te stellen, omdat deze groep auto's welke het betreft eigenlijk al in 2021 vervangen hadden moeten worden.

## **Investering**

De investering betreft 17 bedrijfsauto's (grijskenteken) en 1 poolauto (geel kenteken), waarvan de bedrijfsauto's alle 17 op fossiele brandstof zijn en de poolauto door een elektrisch alternatief zal worden vervangen. De totale investering bedraagt € 610.000.

## **Besluit**

Het bestuur wordt gevraagd om deze investering vast te stellen.