



## commissie milieu, werk, personeel en FM (MPF)

Openbare dossierstukken van de vergadering van 21 november 2023

---

In deze bundel kan u de voor openbaarmaking vatbare dossierstukken bij de volgende mededelingen vinden:

**e) Toelichting: update POD Logistiek (presentatie - met bijlage voor de raadsleden)**

e) Toelichting: update POD Logistiek (presentatie - met bijlage voor de raadsleden)

**Openbare bijlage(n)**

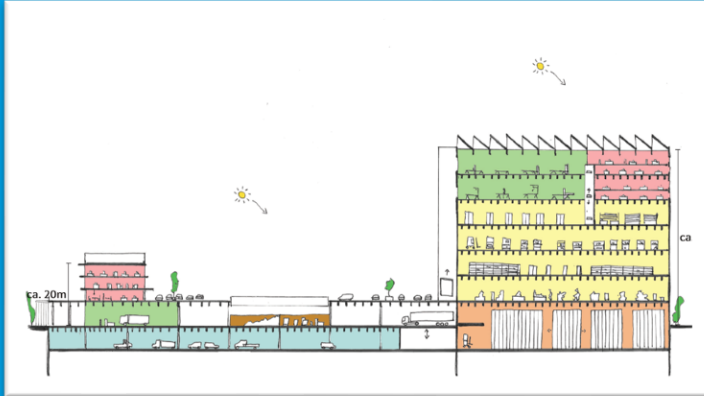
- 20231121\_DO\_MPF\_presentatie\_Logistieke Huisvesting.pdf

gent:

# POD Logistieke Huisvesting

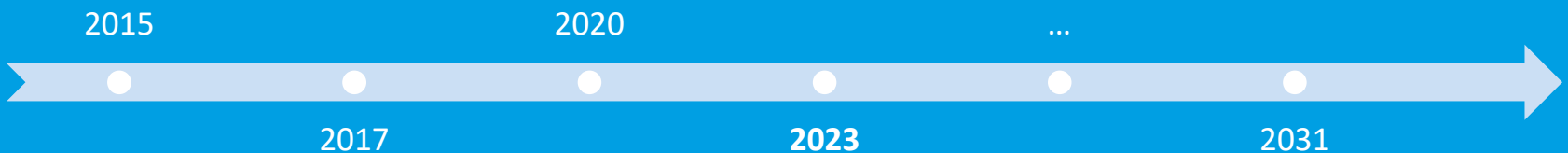
21 november 2023

*“Optimaliseren van de stadsdiensten-logistiek:  
een verhaal van ambitie en durf”*



## WAAROM komen we naar de commissie?

- *Eerste verkennende oefeningen zijn gestart in 2015*
- *Goedkeuring voor verder onderzoek in 2017*
- *Goedkeuring van de businesscase met bijhorende budgetten in september 2020*
- ***Actualisatie van de businesscase najaar 2022 met finalisatie mei 2023***



01. WAT?
02. WAAROM?
03. VOOR WIE?
04. MET WELKE PRINCIPES?
05. OP WELKE MANIER?
06. WIJZIGING 2020 → 2023
07. WAAR STAAN WE VANDAAG?
08. KOSTPRIJS & FINANCIERING
09. RISICO'S
10. VRAGEN

# 01. WAT?

02. WAAROM?

03. VOOR WIE?

04. MET WELKE PRINCIPES?

05. OP WELKE MANIER?

06. WIJZIGING 2020 → 2023

07. WAAR STAAN WE VANDAAG?

08. KOSTPRIJS & FINANCIERING

09. RISICO'S

10. VRAGEN

# POD logistieke huisvesting?



1: Professionaliseren en optimaliseren van de interne logistieke werking en dienstverlening t.a.v. de burger

2: Optimaliseren vastgoedportefeuille = vrijmaken gronden voor bv. sociale woningbouw & buurtfuncties

3: Hedendaagse, duurzame nieuwbouw realiseren (klimaatneutraal, bufferfunctie)

4: Investeren in de toekomst

01. WAT?

## 02. WAAROM?

03. VOOR WIE?

04. MET WELKE PRINCIPES?

05. OP WELKE MANIER?

06. WIJZIGING 2020 → 2023

07. WAAR STAAN WE VANDAAG?

08. KOSTPRIJS & FINANCIERING

09. RISICO'S

10. VRAGEN

# Waarom deze optimalisatieoefening?

*"The best time to plant a tree was 20 years ago. The second-best time is now"*



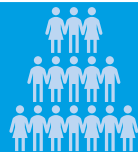
## Efficiëntie

- Op vlak van kosten, ruimte, mensen, materiaal, ...



## Bouwstaat

- Staat van gebouwen, vergunningen, ...



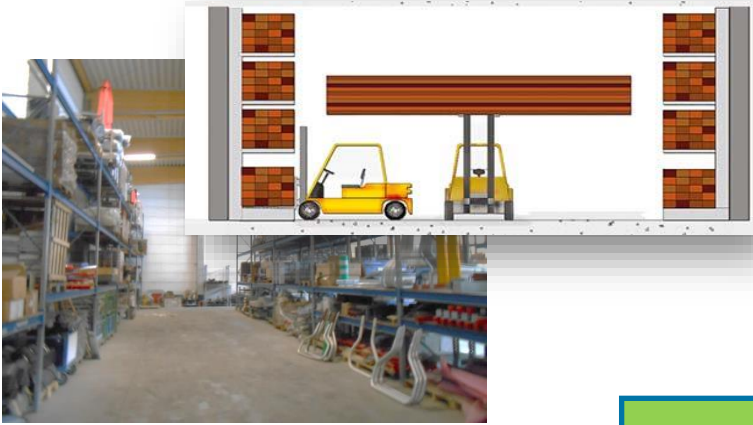
## Werkomstandigheden

- Op vlak van welzijn, veiligheid, comfort, ...



## Hefboom

- Duurzaamheidsambities 2030/2050, aantrekkelijke werkgever, ruimte voor Gent, sociale woningbouw, buurt, ...



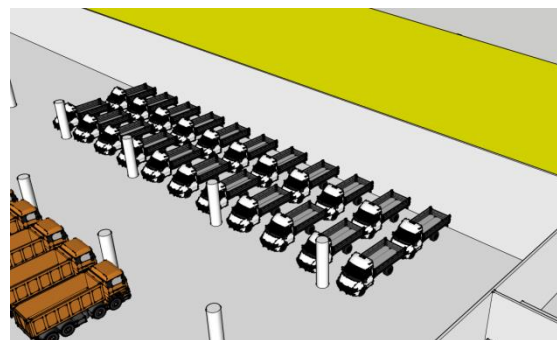
optimalisatie

Zijlader: van 5->2m gang



Mezzanine + volle hoogte benutten

optimalisatie

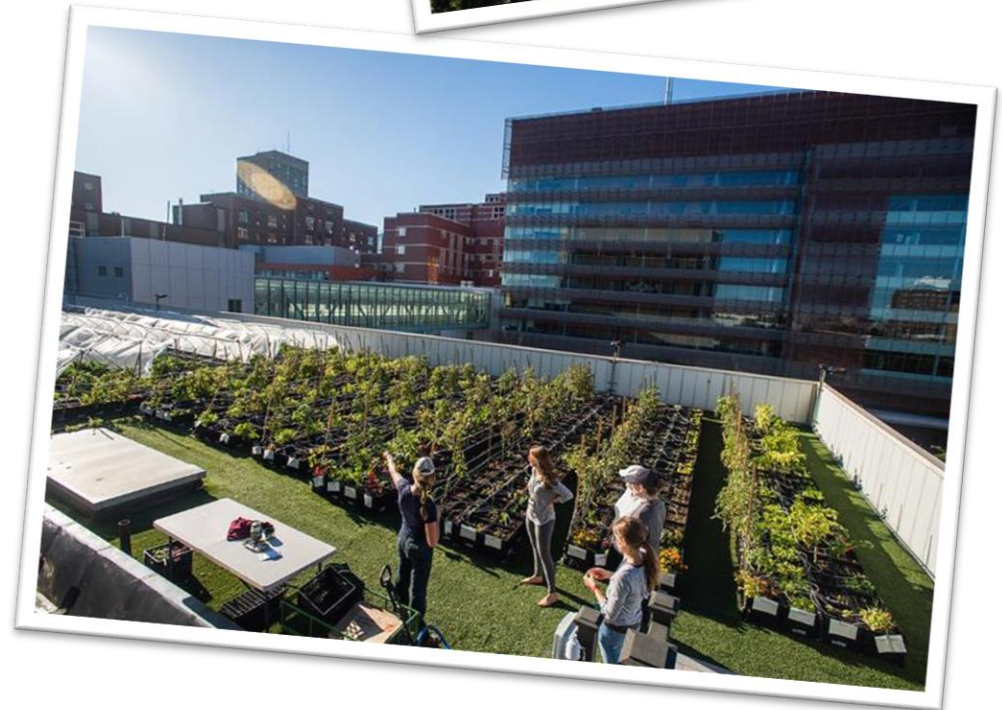


Frequentiegebonden dubbeldiep parkeren

# Meer dan een loods

buurtintegratie d.m.v. logistiek

- > Sociale functies
- > Energie voor de buurt
- > Bufferfunctie (lucht, geluid, water,...)



01. WAT?

02. WAAROM?

## 03. VOOR WIE?

04. MET WELKE PRINCIPES?

05. OP WELKE MANIER?

06. WIJZIGING 2020 → 2023

07. WAAR STAAN WE VANDAAG?

08. KOSTPRIJS & FINANCIERING

09. RISICO'S

10. VRAGEN

# Voor wie? Stadsdiensten & Logistiek?

*een verhaal over goederenstromen, werking en mensen*

**Het belangt velen aan!**

**Groendienst**  
Groenpolen, groen in de stad

Wegen, Bruggen en Waterlopen  
Wegenwerken, aanleg en onderhoud

Feesten en ambulante handel: met service naar de burger

**Facilitaire dienstverlening**

Binnen- en buitenopslag voor stadsdiensten en externen: sport, cultuur, ontmoeten & verbinden, jeugd, FM, archief... (incl. service naar de burger, vzw's, ...)

Cultuurdienst, AGB  
Erfgoed: tweede Erfgoeddepot



01. WAT?

02. WAAROM?

03. VOOR WIE?

## 04. MET WELKE PRINCIPES?

05. OP WELKE MANIER?

06. WIJZIGING 2020 → 2023

07. WAAR STAAN WE VANDAAG?

08. KOSTPRIJS & FINANCIERING

09. RISICO'S

10. VRAGEN

# Vastgoedlocatie-principes

- > **Enkel eigen stadsgronden** bij het locatieonderzoek
  - Strategische keuzes i.v.m. behoud/afstoten van onze stadsgronden dichtbij het centrum
- > **Clustering**
- > **Goede bereikbaarheid** werkverplaatsingen + leveranciers + woon-werkverkeer
- > **Efficiënt** omgaan met de middelen van de burger
- > **Toekomstbestendig bouwen**
  - Maximaal en aanpasbaar bouwen = **FLEXIBILITEIT**
- > De weinige grote terreinen in eigen bezit en dichtbij centrum **maximaal en toekomstbestendig opvullen**
- > **Hoge duurzaamheidsambities**

# Huisvestingsprincipes

- > Elimineren **onderbenutting**
- > **Centralisatie en schaalvergroting**  
(ateliers, opslagruimte, transport, ...)
- > Optimale **logistieke inrichting**
- > Inrichting werkomgeving conform **nieuwe logistieke huisvestingscatalogus**  
en **nieuw concept gedeelde logistieke werking**

# Principes van logistieke organisatie

- > **Efficiënt** inzetten van middelen (ruimte, voertuigen, machines, VTE)
- > **Verplaatsingen** voertuigen beperken
- > **Samenwerking** tussen diensten, **aflijnen** processen
- > Focus van diensten op **kernactiviteiten**
- > **Professionele** logistieke ondersteuning
- > Behoud van nodige **efficiëntie en flexibiliteit** bij diensten
- > **Veiligheid** borgen

01. WAT?

02. WAAROM?

03. VOOR WIE?

04. MET WELKE PRINCIPES?

## 05. OP WELKE MANIER?

06. WIJZIGING 2020 → 2023

07. WAAR STAAN WE VANDAAG?

08. KOSTPRIJS & FINANCIERING

09. RISICO'S

10. VRAGEN

# Resultaat optimalisatie-onderzoek 2020: centraliseren, bundelen & afstoten



- 4 grote stadsdepots & 6 kleine hubs
- **30%** (74.000m<sup>2</sup>) reductie in oppervlakte
- Personeelssynergie **5% gemiddeld**
- **Nieuwe werkingsconcepten:**
  - × **Gedeelde dienstverlening** i.p.v. ieder zijn eigen ateliers, eigen magazijn en transport
  - × Middagpauzes en aanlandplekken op nabijgelegen locaties
- Vrijgave van **28 gronden**
- Stopzetten van +/- **12 inhuurnemingen**

- 01. WAT?
- 02. WAAROM?
- 03. VOOR WIE?
- 04. MET WELKE PRINCIPES?
- 05. OP WELKE MANIER?

## 06. WIJZIGING 2020 → 2023

- 07. WAAR STAAN WE VANDAAG?
- 08. KOSTPRIJS & FINANCIERING
- 09. RISICO'S
- 10. VRAGEN

# Businesscase 2020

## Regio WEST → Depot - Koninginnelaan

- > Sector West Wegendienst
- > Onderhoudsploegen Groendienst regio West
- > Opslag voor Sportdienst

## Regio ZUID → Depot - Proeftuinstraat

- > Centrale site Grondgebonden diensten: Groendienst, IVA Mobiliteitsbedrijf, Wegendienst
- > Onderhoudsploegen Groendienst regio Zuid
- > Sector Zuid en Centrum Wegendienst

## Regio NOORD → Depot - Lourdeshoek

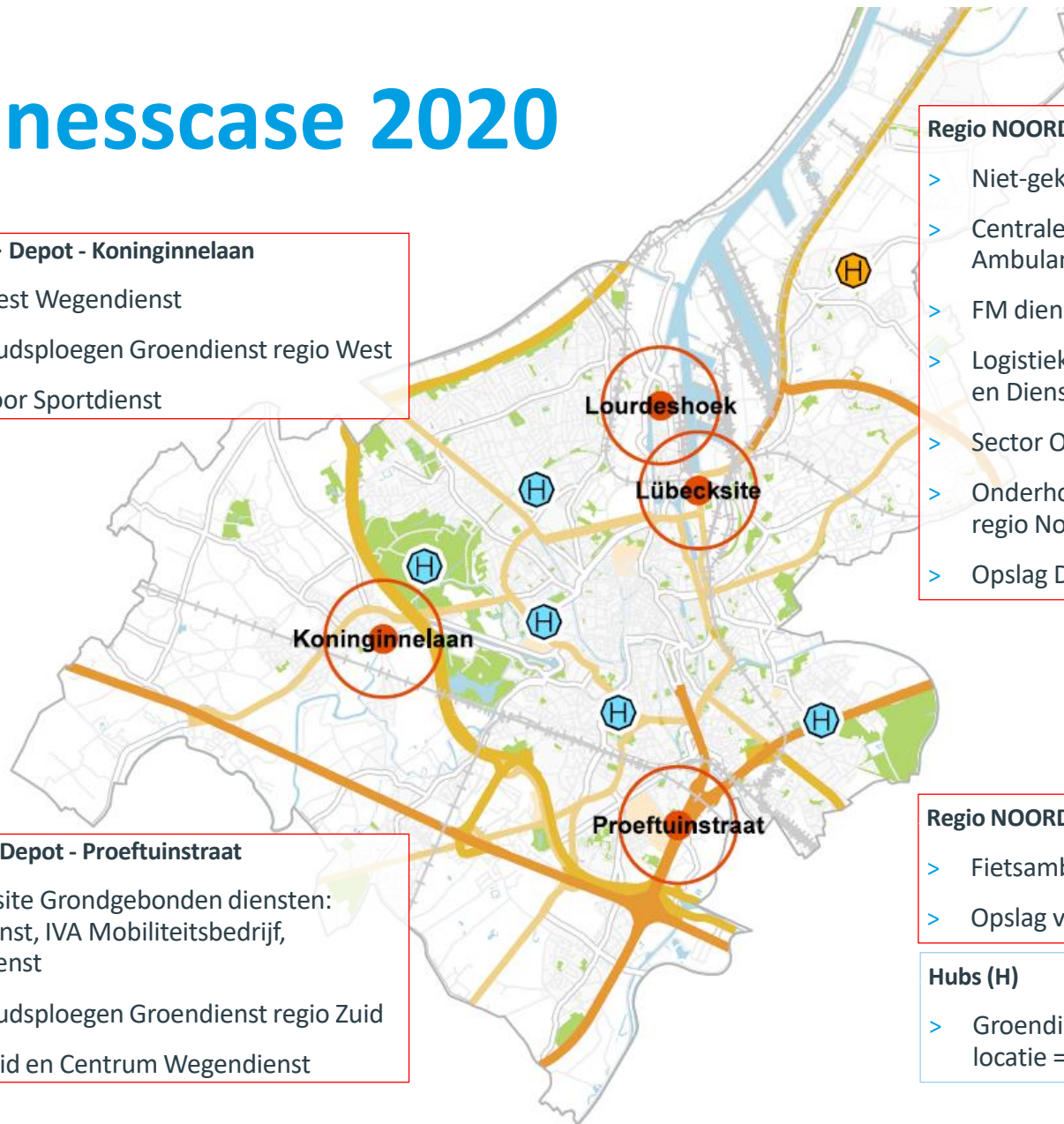
- > Niet-geklimatiseerd Erfgoeddepot
- > Centrale site Dienst Feesten en Ambulante Handel
- > FM diensten en centraal magazijn
- > Logistieke activiteiten Jeugdendienst en Dienst Ontmoeten en Verbinden
- > Sector Oost Wegendienst
- > Onderhoudsploegen Groendienst regio Noord
- > Opslag Dienst Burgerzaken

## Regio NOORD → Depot - Lübecksite

- > Fietsambassade
- > Opslag voor derden

## Hubs (H)

- > Groendienst (1 niet toegewezen locatie = oranje op de kaart)



# Businesscase 2023

## Regio WEST → Depot - Koninginnelaan

- > Sector West Wegendienst
- > Onderhoudsploegen Groendienst regio West
- > Opslag voor Sportdienst

## Kantoor hub (site Zuid)

- > FM diensten

## Regio ZUID → Depot - Proeftuinstraat

- > Centrale site Grondgebonden diensten: Groendienst, IVA Mobiliteitsbedrijf, Wegendienst
- > Onderhoudsploegen Groendienst regio Zuid
- > Sector Zuid en Centrum Wegendienst

## Regio NOORD → Depot - Lourdeshoek

- > Niet-geklimatiseerd Erfgoeddepot
- > Centrale site Dienst Feesten en Ambulante Handel
- > FM diensten FM Aankoop & Logistiek en centraal magazijn
- > Logistieke activiteiten Jeugdendienst en Dienst Ontmoeten en Verbinden
- > Sector Oost Wegendienst
- > Onderhoudsploegen Groendienst regio Noord
- > Opslag Dienst Burgerzaken

## Depot – Sisal (Sint-Salvatorstraat)

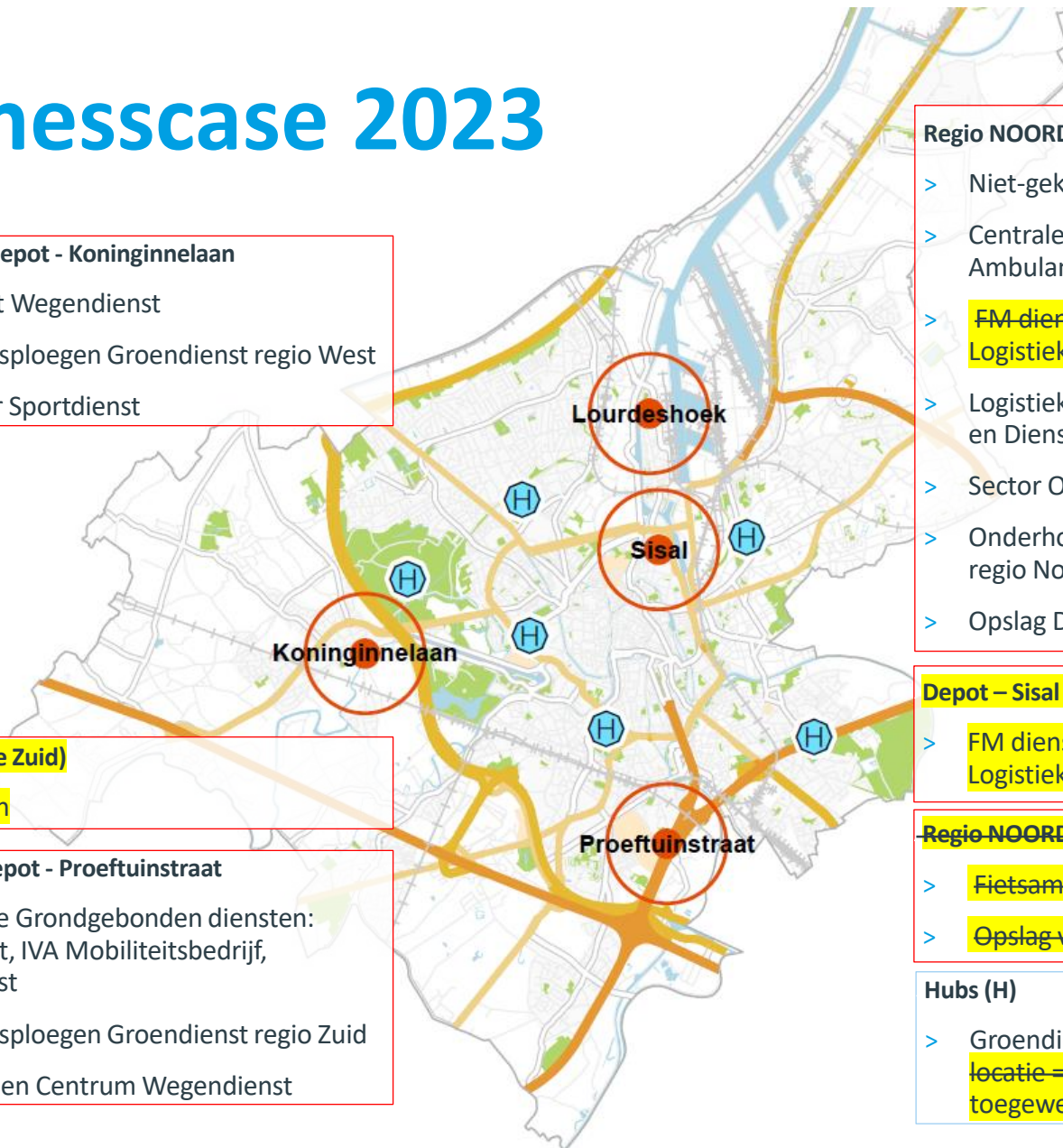
- > FM diensten m.u.v. FM Aankoop & Logistiek

## Regio NOORD → Depot – Lübecksite

- > Fietsambassade
- > Opslag voor derden

## Hubs (H)

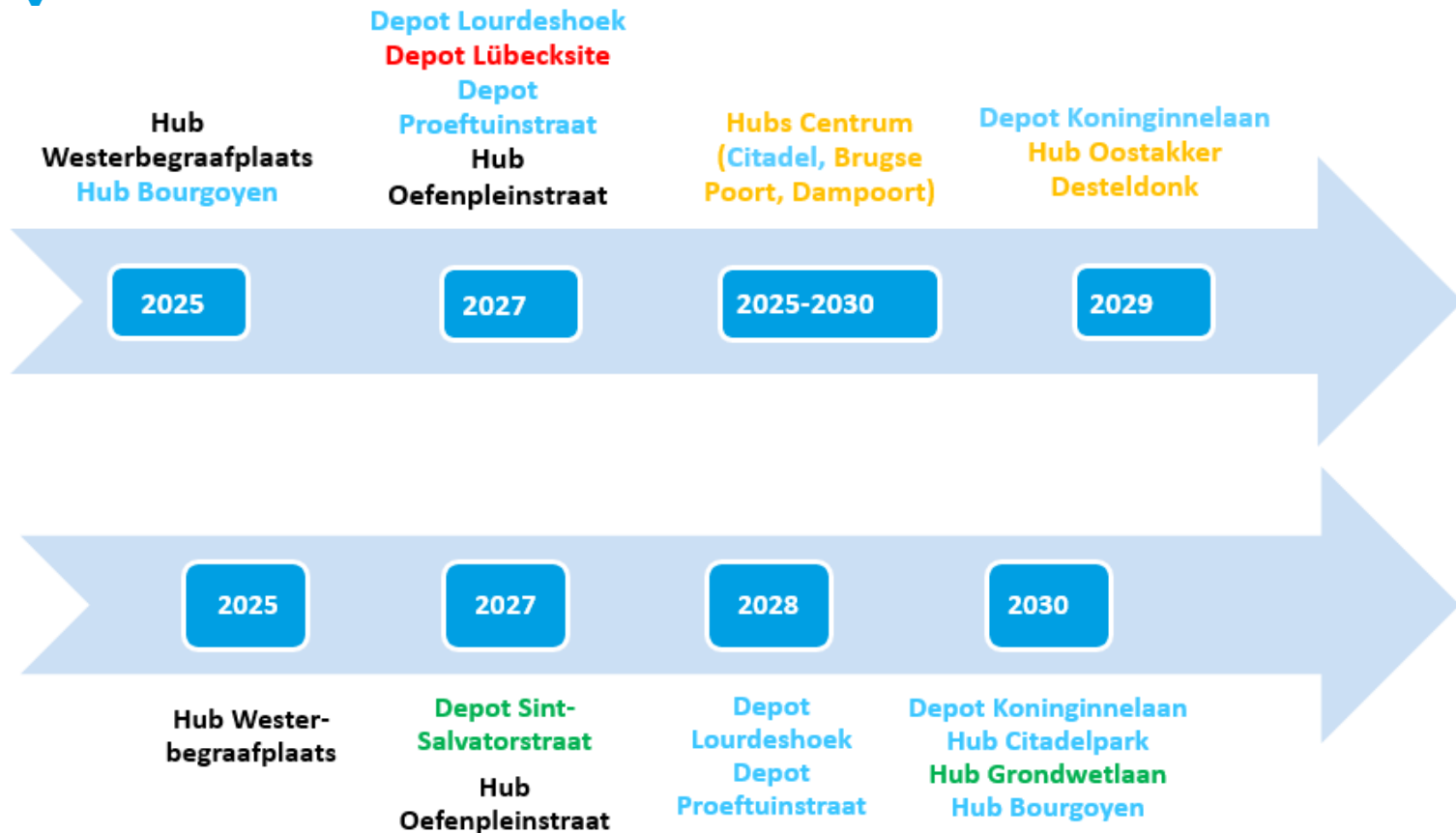
- > Groendienst (1 niet toegewezen locatie = oranje op de kaart 6 toegewezen locaties)



# POD 2023 – Wijzigingen t.o.v. 2020

- > **Grondwetlaan** als **hub** voor de Groendienst
- > **FM diensten** m.u.v. FM Aankoop & Logistiek
  - Depot **Lourdeshoek** → Depot **Sint-Salvatorstraat**
  - **Kantoor-hub** voor de FM diensten in een bestaand gebouw → Site Zuid
- > **Niet bouwen** van de **Lübeck-site**.
  - De **huisvesting voor derden**, zoals vandaag voorzien, **blijft structureel behouden**.
  - **Opbrengst** door uitgeven **concessie** is opgeladen **in de businesscase**.
  - **Fietsambassade**: programma Maaltebruggestraat → Loods Vliegtuiglaan
- > Opladen **ICT-budget**
- > **Blijft** zoals voorzien:
  - Uitbreiding Depot Proeftuinstraat met de Groendienst
  - Realisatie Depot Koninginnelaan
  - Bouw hubs voor de Groendienst

# POD 2020 – Tijdslijn BRICKS



01. WAT?
02. WAAROM?
03. VOOR WIE?
04. MET WELKE PRINCIPES?
05. OP WELKE MANIER?
06. WIJZIGING 2020 → 2023

## **07. WAAR STAAN WE VANDAAG?**

08. KOSTPRIJS & FINANCIERING
09. RISICO'S
10. VRAGEN

# Focus op volgende acties (2024)

- > Depot **Lourdeshoek**
  - Juni 2023 – Gunning ontwerpteam
  - September 2023 – Start ontwerpopdracht
- > Depot **Proeftuinstraat**
  - 4<sup>de</sup> kwartaal 2023 – Gunning ontwerpteam
  - 1<sup>ste</sup> kwartaal 2024 – Start ontwerpopdracht
- > Depot **Sint-Salvatorstraat**
  - 4<sup>de</sup> kwartaal 2023 – Scherp stellen PvE
- > Hub **Westerbegraafplaats**
  - 4<sup>de</sup> kwartaal 2023 – Definitief ontwerp
  - 1<sup>ste</sup> kwartaal 2024 – Aanvang bouwwerken

# Focus op volgende acties (2024)

## > Logistieke werking en organisatie

- Opstart onderzoek en trajecten: **wat is er nodig nu en in de toekomst?**
  - × PVE, logistieke processen, efficiëntiewinsten en synergie in de organisatie binnen brengen, ...
  - × I.s.m. de betrokken diensten, D09, FIN en HR. Aangevuld met eventuele externe partners.
- Werksessies (magazijn, transport, atelier)
  - × Juni 2023 – Opstart werksessies
  - × Zomer 2024 – Uitgewerkte processen
- Werksessies (ICT)
  - × November 2023 – Opstart werksessies
  - × Najaar 2024 – Bestek ICT

# Focus op volgende acties (2024)

## > Projectcommunicatie

### – Intern

- × Betrokken departementen/diensten communiceren naar medewerkers
- × Organisatie breed Mia-bericht met algemene info
- × Open Mia-groep of thematische pagina's met meer info

### – Extern naar de burger

- × Bij de bouwprojecten wordt een aparte communicatie voorzien

01. WAT?
02. WAAROM?
03. VOOR WIE?
04. MET WELKE PRINCIPES?
05. OP WELKE MANIER?
06. WIJZIGING 2020 → 2023
07. WAAR STAAN WE VANDAAG?

## **08. KOSTPRIJS & FINANCIERING**

09. RISICO'S
10. VRAGEN

# Kostprijs en financiering



- De businesscase genereert op **langere termijn positieve cashflow**
- **Financieel haalbaar** door alternatieve financiering **EN** respecteren van de randvoorwaarden
- **Uitstellen kost geld** (huidige staat gebouwen, hoge exploitatiekosten, ... )
- Focus op de **AFM** (Auto financieringsmarge)



01. WAT?
02. WAAROM?
03. VOOR WIE?
04. MET WELKE PRINCIPES?
05. OP WELKE MANIER?
06. WIJZIGING 2020 → 2023
07. WAAR STAAN WE VANDAAG?
08. KOSTPRIJS & FINANCIERING
- 09. RISICO'S**
10. VRAGEN

# Te bewaken risico's voor het project

- > **Lange doorlooptijd:** nieuwe stedenbouwkundige plannen
- > **Wetgeving, procedures, ...** die in de looptijd veranderen
- > **Handhaving** van de vooropgestelde business case
- > Goede **budget- en planningsopvolging** a.d.h.v. constante monitoring
- > Bewaken van **afgeklopte PvE** (plan van eisen)
- > **Nieuwe Logistieke werking** vorm geven, bekend maken en uitrollen
  - **Verandertraject** en hoe werking tijdens overgang organiseren, met voldoende aandacht voor transparante en regelmatige projectcommunicatie
  - Detailuitwerking nieuwe logistieke werking **vóór oplevering bouw**
  - **ICT**
- > ...

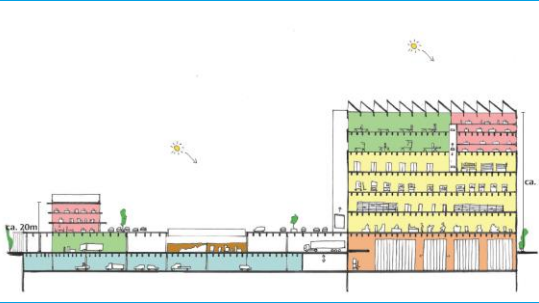
01. WAT?
02. WAAROM?
03. VOOR WIE?
04. MET WELKE PRINCIPES?
05. OP WELKE MANIER?
06. WIJZIGING 2020 → 2023
07. WAAR STAAN WE VANDAAG?
08. KOSTPRIJS & FINANCIERING
09. RISICO'S

# 10. VRAGEN

# Vragen?



gent:



# Dank je

## Werkgroep POD Logistieke Huisvesting

Contact: Pepijn Tryhou – Master Projectleider POD Logistieke Huisvesting



