

Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer: 2894202

Onderwerp

Huisvesting bestuurlijk-ambtelijk, Vidar en Huis aan de Markt

Voorstel

De gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met het Programma van Eisen voor bestuurlijk-ambtelijke huisvesting SHG en Hanenhof/Herenhof zoals opgenomen in bijlage 1;
2. In te stemmen met het Programma van Eisen voor huisvesting Vidar zoals opgenomen in bijlage 2;
3. In te stemmen met het vestigen van de nieuwe huisvesting Vidar op de locatie Mijweg / Tunnelstraat te Geleen;
4. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een aanvullend investeringskrediet van € 7,8 mln. voor de bestuurlijk-ambtelijke huisvesting en het daarbij behorende dekkingsvoorstel zoals opgenomen in bijlage 3 (begrotingswijziging);
5. In te stemmen met het jaarlijks afdekken van € 0,1 mln. huurderiving van de Hanenhof ten laste van de indexeringsmiddelen begroting 2026 e.v.
6. In te stemmen met het beschikbaar stellen van het bijbehorende investeringskrediet van € 36,7 mln. voor de nieuwe huisvesting Vidar en het daarbij behorende dekkingsvoorstel zoals opgenomen in bijlage 3 (begrotingswijziging);
7. In te stemmen met het beschikbaar stellen van de extra exploitatielasten van € 0,3 mln. voor de nieuwe huisvesting Vidar en deze te dekken uit de indexeringsmiddelen begroting 2026 e.v.
8. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een aanvullend investeringskrediet van € 5,0 mln. voor het realiseren van het Huis aan de Markt en het daarbij behorende dekkingsvoorstel in bijlage 3 (begrotingswijziging).

Burgemeester,

mr. J.Th.C.M. Verheijen

Gemeentesecretaris,

J.A.M. Heesen

Inleiding

Vastgestelde kaders

De huidige bestuurlijk-ambtelijke huisvesting is sterk verouderd, vertoont achtergesteld onderhoud en voldoet niet meer aan de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid en een gezonde werkomgeving. Er is een mismatch met wie we willen zijn, hoe we willen werken (hybride) en de manier waarop we willen samenwerken met onze inwoners, ondernemers en partners (ontmoeten): Van buiten naar binnen en opgavegericht.

Bestuurlijk-ambtelijk

Met het oog hierop heeft de raad op 15 december 2021 besloten om akkoord te gaan met (ver)nieuwbouw van het huidige stadhuis Geleen (sloop tot casco) en de inzet van het leegstaande deel van de locatie Hanenhof/Herenhof (voormalige bibliotheek, muziekschool en omroepuimte). De ingebruikname van de locatie Hanenhof geeft hierbij invulling aan de leegstand in Geleen en levert een bijdrage aan het Centrumplan Geleen. Hiermee geven we ook invulling aan het speerpunt uit het Coalitieakkoord 2022 – 2026: “Samen zorgvuldig, verbindend doorpakken!”, om de centrale bestuurlijke en ambtelijke huisvesting in Geleen uit te werken en te realiseren. In het eerder genoemde raadsbesluit is bepaald dat de werkplekfactor 0,5 bedraagt. Voor de 780 medewerkers (excl. Vidar) betekent dit dus 390 (Arbo) werkplekken in de bestuurlijke-ambtelijke huisvesting.

Middels een quick-scan is geconcludeerd dat in de Hanenhof/Herenhof en het huidige stadhuis ongeveer 300 medewerkers gehuisvest kunnen worden en dat er dan ongeveer 1.500 m² moet worden uitgebreid voor de resterende 90 werkplekken. In het raadsbesluit van 15 december 2021 is hierover besloten om eerst nader te onderzoeken of het aantal werkplekken op beide locaties nog iets ingedikt kan worden, dan wel een aantal medewerkers elders in het centrum Geleen gehuisvest kan worden, waardoor uitbreiding niet noodzakelijk is.

De raad heeft voor de bestuurlijk-ambtelijke huisvesting in Geleen en het Huis aan de Markt in Sittard een krediet beschikbaar gesteld van samen € 31,1 mln. € 23,3 mln. van dit bedrag is bestemd is voor de bestuurlijk-ambtelijke huisvesting. Dit budget is exclusief een eventuele uitbreiding als gevolg van het tekort van de 90 werkplekken.

Vidar

Ook voor Vidar is nieuwe huisvesting gewenst. Vidar is op dit moment gehuisvest op meerdere locaties (Millenerweg en Rijksweg Zuid in Sittard). Vidar heeft hierbij te maken met achtergesteld en niet passende huisvesting voor de taken en opgaven waarvoor het participatiebedrijf is opgericht.

Om de nieuwe huisvesting Vidar vorm te geven heeft de raad op 15 december 2021 ingestemd met een voorlopig programmatisch en financieel kader. Het programmatisch kader omvatte een oppervlak van 15.625 m². Op basis hiervan heeft het college een vestigingsvoorstel voor een nieuwe voorkeurslocatie Vidar uitgewerkt en op 27 juni 2022 vastgesteld. Het betreft de voormalige OCI-locatie aan de Mijweg 1 te Geleen, samen met het naastgelegen perceel Tunnelstraat 30 en de aangrenzende groenstrook aan de Tunnelstraat.

Huis aan de Markt

In de raad van juni 2021 is besloten om in het oude V&D-gebouw een Huis aan de Markt te realiseren gecombineerd met dertig woningen. De volgende functies gaan vanuit de representatie functie deel uitmaken van het Huis aan de Markt:

- raadszaal;
- vergaderruimten (die ook gebruikt kunnen worden tijdens raadsvergaderingen en rondes voor fractieoverleg en commissievergaderingen);
- trouwlocatie;

- het flexcafé (ontmoetingsplein) met aanlandplekken voor flexwerken en overleg waar o.a. jongeren en studenten gebruik van kunnen maken en;
- de nieuwe locatie voor Visit Zuid-Limburg met het Experience Center.

In de besluitvorming van 15 december 2021 is hier een fietskelder en openbaar toilet aan het programma van Huis aan de Markt toegevoegd.

Uitwerking

Nadat de kaders eind 2021 in de raad waren vastgesteld, is na een aanbestedingsprocedure medio 2022 Arcadis als huisvestingsadviseur aangesteld. De huisvestingsadviseur is op basis van de vastgestelde kaders gestart met het voorbereiden en het opstellen van de integrale Programma's van Eisen (PvE). Hiervoor heeft de huisvestingsadviseur informatie binnen de organisatie opgehaald door middel van het houden van interviews en het opstarten van focusgroepen (duurzaamheid en dienstverlening) en gebruikersgroepen. De PvE's van bestuurlijk-ambtelijk en Vidar liggen nu ter vaststelling voor.

Op basis van de doorrekening van het Programma van Eisen voor bestuurlijke-ambtelijke huisvesting en voor Vidar, blijkt dat het toegekende budget respectievelijk het financiële kader onvoldoende is voor de realisatie van het benodigde programma. Ook het aanbestedingsproces voor Huis aan de Markt leert ons dat de beschikbare middelen ontoereikend zijn. De belangrijkste oorzaak is de prijsstijgingen door inflatie. Ondertussen weten wij ook dat er op termijn gebouwen vrijkomen binnen onze gemeente. Onderzocht is of deze gebouwen geschikt kunnen zijn voor bestuurlijke en ambtelijke huisvesting.

Ook voor de herhuisvesting van Vidar is kritisch gekeken naar de benodigde m2 en de daarbij behorende kostenraming. Hier is uitgekomen dat het aantal vierkante meters in het huidige Programma van Eisen lager ligt dan het oorspronkelijk aantal m2 in het raadsvoorstel van december 2021. Hierdoor kunnen andere locaties in beeld komen die eerder niet geschikt waren.

Het college heeft opdracht gegeven om alternatieve scenario's te onderzoeken. Dit is ook aan de orde gesteld door een afvaardiging van de raad in de raadsessie kadernota van 18 april 2023. In dit raadsvoorstel zijn de voorstellen van het college opgenomen. In de bijlagen 4, 5 en 6 zijn de alternatieve scenario's huisvesting bestuurlijk-ambtelijk, Vidar en Huis aan de Markt opgenomen. Deze bijlagen liggen voor u ter inzage bij de griffier.

Beoogd effect

Met de vaststelling van het Programma van Eisen en het aanvullend investeringskrediet met bijbehorend dekkingsvoorstel voor de bestuurlijk-ambtelijke huisvesting in Stadhuis Geleen en de Hanenhof/Herenhof, kunnen we de ingezette koers voortzetten en de nieuwe huisvesting in het centrum van Geleen daadwerkelijk realiseren.

Met de vaststelling van het Programma van Eisen met de stichtingskostenraming en het hierop gebaseerde investeringskrediet met bijbehorend dekkingsvoorstel voor de nieuwe huisvesting Vidar, ontstaat er één gezamenlijke locatie voor de ontwikkeling van Vidar.

Met de vaststelling van het investeringskrediet met het bijbehorende dekkingsvoorstel is de herontwikkeling van de representatiefunctie aan de Markt in Sittard inclusief woningprogramma mogelijk.

Argumenten

Beslispunt 1 en 2: Met een geaccordeerd Programma van Eisen voor bestuurlijk-ambtelijke huisvesting en Vidar kan het plan voor de huisvesting verder uitgewerkt worden.

Met het Programma van Eisen kunnen we de aanbesteding voor het ontwerpteam gaan voorbereiden en opstarten voor zowel de bestuurlijk-ambtelijke huisvesting als voor Vidar.

Beslispunt 3: De locatie Tunnelstraat/Mijnweg voor nieuwe huisvesting Vidar blijkt na onderzoek de beste locatie te zijn.

Om de nieuwe huisvesting Vidar vorm te geven heeft de raad op 15 december 2021 ingestemd met een voorlopig programmatisch en financieel kader. Het programmatisch kader omvatte een oppervlak van 15.625 m². Op basis hiervan heeft het college een vestigingsvoorstel voor een nieuwe voorkeurslocatie Vidar uitgewerkt en op 27 juni 2022 vastgesteld. Het betreft de voormalige OCI-locatie aan de Mijnweg 1 te Geleen, samen met het naastgelegen perceel Tunnelstraat 30 en de aangrenzende groenstrook aan de Tunnelstraat.

In 2022 is Vidar gestart met het herijken van haar dienstverleningsconcept. Hierin is door Vidar gekeken naar het aanbod van activiteiten voor de toekomst. Dit is aanleiding geweest om nogmaals kritisch te kijken naar de m² van het ruimtelijk programma.

De huisvestingsadviseur is op basis van de vastgestelde kaders gestart met het voorbereiden en het opstellen van de integrale programma's van eisen (PvE), inclusief de bijbehorende raming van de stichtingskosten. Samen met Vidar is gekeken naar het dienstverleningsconcept, waarbij vervolgens het ruimtelijk Programma van Eisen is aangepast naar 11.346 m² en 9.647 m² exclusief de leerwerklijn Tapijten. Bij het definitief maken van het Programma van Eisen heeft Vidar samen met de huisvestingsadviseur nogmaals een optimalisatie doorgevoerd. Het te vestigen programma op de Mijnweg/Tunnelstraat omvat dan nog 9.317 m² BVO, exclusief de leerwerklijn tapijten.

Het fors naar beneden bijstellen van het ruimtelijk PvE en de hoogte van de door de huisvestingsadviseur geraamde investeringskosten is aanleiding geweest om mogelijke alternatieve scenario's voor de huisvesting Vidar te onderzoeken.

Het college heeft enkele alternatieve scenario's gedefinieerd. Hierbij heeft het college gekeken naar enkele leegstaande panden en een braakliggende locatie binnen het centrum van Geleen, waar mogelijk Vidar gehuisvest kan worden. De scenario's met uitwerking op basis van de quick scan zijn opgenomen in bijlage 5.

Het college doet mede op basis van de volgende argumenten een voorstel:

- De alternatieve scenario's bieden functioneel een verslechtering ten opzichte van scenario 1;
- Het ruimtelijk programma is niet inpasbaar op de alternatieve locatie dan wel met de nodige concessies inpasbaar;
- De alternatieve scenario's vragen concessies van de bedrijfsvoering en dienstverlening van Vidar;
- Financieel zijn de alternatieve scenario's niet goedkoper dan scenario 1.

Het college stelt voor om de nieuwe huisvesting Vidar te realiseren op de locatie Mijnweg/Tunnelstraat te Geleen (scenario 1), zoals al eerder afgestemd met de gemeenten Stein en Beek.

Beslispunt 4 Het aanvullend investeringskrediet voor de bestuurlijk-ambtelijke huisvesting is nodig om de ambitie van een centraal gelegen huisvesting te kunnen realiseren.

Naar aanleiding van de stichtingskostenraming en de daaruit voortkomende overschrijding op het investeringskrediet dat in december 2021 is vastgesteld heeft het college een onderzoeksopdracht uitgezet om enkele alternatieve scenario's te onderzoeken. De scenario's zijn op basis van een quick scan onderzocht en opiniërend voorgelegd aan het college op 25 april en 23 mei 2023.

Scenario 1: Dit is het scenario zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 15 december 2021, zijnde de bestuurlijk-ambtelijke huisvesting in stadhuis Geleen en Hanenhof/Herenhof. Het college heeft vervolgens nog 2 alternatieve scenario's gedefinieerd. Hierbij heeft het college gekeken naar kantoorlocaties binnen de gemeente Sittard-Geleen waarvan bekend is dat die naar verwachting op termijn leeg komen te staan. De scenario's zijn uitgewerkt op basis van een quick scan.

Het college doet mede op basis van de volgende argumenten een voorstel:

- De alternatieve scenario's zijn onderzocht (o.a. ruimtelijk, functioneel, financieel, duurzaamheid) maar het college ziet geen aanleiding om andere voorstellen te doen;
- Eerst investeren in eigen leegstaande gebouwen;
- Scenario 1 geeft een impuls aan de binnenstedelijke ontwikkeling van het centrum van Geleen.

Het college stelt voor scenario 1 voor de bestuurlijk-ambtelijke huisvesting.

Beslispunt 6 Het investeringskrediet voor de huisvesting Vidar is nodig om de ambitie van een unilocatie voor Vidar te kunnen realiseren.

Zie beslispunt 3.

Beslispunt 8: Het aanvullend investeringskrediet voor het Huis aan de Markt is nodig om de ambitie van een centraal gelegen locatie met een representatieve en openbare functie te realiseren.

Op 6 december 2022 is door het college het besluit genomen de aanbestedingsprocedure voor het Huis aan de Markt in te trekken. De ontvangen inschrijvingen lieten een extreme overschrijding zien ten opzichte van het beschikbare budget. In de oorspronkelijke opzet is uitgegaan dat de gemeentelijke functies en het woonprogramma in elkaar verweven zijn. Het college heeft vervolgens nog enkele alternatieve scenario's gedefinieerd waaronder een verticale opbouw waarbij de publieke functies boven elkaar zijn gepositioneerd. Een ander scenario is een Huis aan de Markt met een retailfunctie (en mogelijk woningen). Onderzocht wordt of het mogelijk is om retail elders in de stad weg te nemen en te verplaatsen naar de V&D locatie om daarmee het kernwinkelgebied compacter te maken en daarmee ook te versterken. De haalbaarheid van dit scenario heeft verdere verdieping nodig, waaronder overleg met de provincie over de eerder (onder voorwaarden) toegekende subsidie van € 2,4 mln. voor het saneren van retail. Het centrale uitgangspunt voor het college en het raadsbesluit van 2021 blijft de (bestuurlijke) representatie en de vergaderfunctie van de raad te concentreren in het historisch centrum van Sittard aan de Markt.

Kanttekeningen

Beslispunt 3: Het bestemmingsplan voor de locatie Mijweg/Tunnelstraat moet worden aangepast en het terrein heeft vanuit het oogpunt van externe veiligheid bijzondere aandacht.

De functie van Vidar past niet binnen het vigerende bestemmingsplan van Mijweg 1 (zakelijke dienstverlening).

Externe veiligheid

De realisatie van Vidar op de locatie Mijneweg/Tunnelstraat heeft vanuit het oogpunt van externe veiligheid bijzondere aandacht.

In bijlage 7 is dit nader toegelicht.

De kosten van de maatregelen die hiervoor genomen moeten worden, zijn meegenomen in de raming van de stichtingskosten.

Beslispunt 4 en 5: Het financieel kader van scenario 1 voor bestuurlijk-ambtelijke huisvesting is niet toereikend.

De raad heeft op 15 december 2021 het toenmalige financiële kader vastgesteld. In de paragraaf Financiën wordt hier verder op ingegaan.

Beslispunt 6 en 7: Het financieel kader voor huisvesting Vidar was nog niet vastgesteld in de raad van december 2021

In de dekking voor de investering huisvesting Vidar wordt voorzien door de huidige huisvestingslasten voor de Millenerweg en Rijksweg Zuid en de besparing op de exploitatiekosten (o.a. energiekosten), die de komende jaren meebewegen met de gebruikelijke indexering van de exploitatiekosten en ontwikkeling van de huurkosten. De geraamde stichtingskosten en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten met bijbehorende exploitatielasten (als gevolg van eigendom in plaats van huur) zijn hoger dan de voorgestelde dekking. In de paragraaf Financiën wordt hier verder op ingegaan.

Beslispunt 8: het voor Huis aan de Markt vastgestelde financieel kader is niet toereikend.

Ook voor het Huis aan de Markt heeft de raad op 15 december 2021 het financiële kader vastgesteld. In de paragraaf Financiën wordt hier verder op ingegaan.

Wanneer gekozen wordt voor de retailvariant dient het bestemmingsplan te worden aangepast ten opzichte van de variant waarbij het Huis aan de Markt met woningbouw wordt gerealiseerd aangezien het bestemmingsplan hierin reeds voorziet.

Inclusie

Als gemeente zijn we voor iedereen toegankelijk en maken we met iedereen een goede connectie. Denk aan bijvoorbeeld senioren, mensen die minder mobiel zijn of mensen die zelf minder zelfredzaam zijn (waarvoor digitale dienstverlening een brug te ver is).

In de huisvestingsdossiers wordt Inclusie toegepast op basis van drie criteria die door de gemeente Sittard-Geleen worden gehanteerd:

- Bereikbaarheid: de ruimtelijke omgeving en het openbaar vervoer moeten zo ingericht zijn dat iedereen zo zelfstandig mogelijk overal kan komen.
- Bruikbaarheid: gebouwen, diensten en voorzieningen moeten door iedereen zo zelfstandig mogelijk gebruikt kunnen worden.
- Begrijpelijkheid: Informatie moet voor iedereen beschikbaar en te begrijpen zijn. Dit krijgt zijn plek bij de nadere uitwerking van de plannen.

Duurzaamheid

In het raadsvoorstel van 15 december 2021 is ervan uitgegaan dat de (ver)nieuwbouw van zowel de bestuurlijk-ambtelijke huisvesting als de nieuwe huisvesting Vidar moet voldoen aan de BENG-eisen. Daarnaast wordt uitgegaan van Energielabel A, dat wordt vereist vanaf 2030. Vanaf 1 januari 2023 is minimaal energielabel C vereist.

In het Programma van Eisen is in paragraaf 6 “Ambities Duurzaamheid” wordt nader ingegaan op de duurzaamheidsmaatregelen (bijlagen 1 en 2).

Het insteken op ENG, in plaats van BENG betekent dat we de gebouw gebonden zaken (zoals bijvoorbeeld isolatie en materiaalimpact) in één keer goed doen. In de raming zijn de meerkosten tussen BENG (uitgangspunt van het raadsbesluit) en ENG (met een mogelijke doorgroei in gebruik) apart gealloceerd. Voor de bestuurlijk-ambtelijke huisvesting bedragen deze kosten € 400.000 (alleen voor stadhuis Geleen, aangezien Hanenhof/Herenhof een bestaand gebouw betreft). Voor de nieuwe huisvesting Vidar zijn de kosten geraamd op € 730.000.

Door het insteken op ENG, zal de energiebehoefte en de CO2 uitstoot verminderen met indicatief 70%. Ook vormt de nieuwe huisvesting (Stadhuis Geleen en Vidar) het fundament om op termijn door te groeien naar Paris Proof en vervolgens naar Nul Op De Meter. Op dat moment zal de energiebehoefte en CO2 uitstoot met 100% reduceren.

In het extra benodigd budget van € 7,8 mln. voor bestuurlijk-ambtelijke huisvesting is rekening gehouden met de extra kosten om voor stadhuis Geleen in te steken op ENG.

In de totaal benodigde investeringskosten van € 38,8 mln. voor Vidar is rekening gehouden met de extra kosten om de nieuwbouw voor Vidar ENG te kunnen realiseren.

Financiën

Bestuurlijk-ambtelijk

Bestuurlijk-Ambtelijk reeds beschikbaar	Investeringsbedrag	kapitaallasten 2%
Beschikbaar krediet RB 15/12/2021	€ 23,3 mln.	€ 1,241 mln.

In het raadsbesluit van 15 december 2021 is reeds voorzien in een dekking van € 23,3 mln. inclusief inrichting, in de exploitatie is dit dan € 1,241 mln. per jaar.

Dit was op basis van 2% verrekenrente.

Inmiddels is de verrekenrente op basis van de Programmabegroting 2023 gestegen naar 3%.

Dit vraagt een extra dekking per jaar van € 0,236 mln. De prijsstijging van de rente wordt gedekt uit de begrotingspost indexering exploitatie 2026 e.v..

Voor bestuurlijk-ambtelijk wordt een aanvullend investeringskrediet gevraagd van € 7,8 mln.

In de kadernota 2023 is dit bedrag al aangekondigd.

Bestuurlijk-Ambtelijk benodigd	Investeringsbedrag	kapitaallasten 2%	kapitaallasten 3%	totaal kapitaallasten
Beschikbaar krediet RB 15/12/2021	€ 23,3 mln.		€ 1,477 mln.	€ 1,477 mln.
Extra nodig o.b.v. kostenramingen	€ 7,8 mln.		€ 0,445 mln.	€ 0,445 mln.
Totaal benodigd bestuurlijk-ambtelijk	€ 31,1 mln.		€ 1,922 mln	€ 1,922 mln
Boekwaarde Hanenhof/Herenhof	€ 2,0 mln.	€ 0,104 mln.		€ 0,104 mln.
Totaal ten laste van bestuurlijk-ambtelijk	€ 33,1 mln.			€ 2,026 mln.

Deze € 7,8 mln. extra investering vragen een extra dekking van € 0,445 mln. Dit bedrag wordt gedekt uit de begrotingspost indexering exploitatie 2026 e.v..

Het dekken van de huidige boekwaarde van Hanenhof/Herenhof (voormalige bibliotheek, muziekschool en omroepuimte) van € 2,0 mln. is een correctie die niet eerder is gemeld. Deze boekwaarde is reeds bij een eerder raadsbesluit gedekt, maar dient ten laste te komen van de nieuwe bestuurlijk-ambtelijke huisvestinghuisvesting. Dit bedrag wordt dan gedekt uit exploitatiekosten die uit de indexeringsmiddelen begroting 2026 e.v. worden gedekt.

Vidar

Voor de huisvesting Vidar was in het raadsbesluit van december 2021 dekking voorzien op basis van de huidige huisvestingslasten voor de Millenerweg en Rijksweg Zuid en de besparing op de exploitatiekosten (o.a. energiekosten), die de komende jaren meebewegen met de gebruikelijke indexering van de exploitatiekosten en ontwikkeling van de huurkosten.

Vidar beschikbaar	exploitatiekosten
- huurkosten Millenerweg 2 en 4 geïndexeerd	€ 1,006 mln.
- kapitaallasten Rijksweg Zuid	€ 0,066 mln.
- indicatie energiebesparing	€ 0,230 mln.
Totaal beschikbare dekking	€ 1,302 mln.

De totaal benodigde investeringskosten bedragen voor Vidar € 38,8 mln. Dit is € 37,0 mln. stichtingskosten en € 1,8 mln. inrichtingskosten.

De aankoop van de locatie heeft in 2022 reeds plaatsgevonden en deze kosten zijn toen gedekt via de 2^e programmarapportage.

De overige € 36,7 mln. kan grotendeels (voor een bedrag van € 35,0 mln.) gefinancierd worden door het toepassen van projectfinanciering, tegen 1,395% rente, zijn de jaarlijkse exploitatielasten:

Vidar	Investeringsbedrag	Kapitaallasten	afschrijving
aankoop (reeds gedekt)	€ 2,1 mln.	€ 0,08 mln.	50 jaar
stichtingskosten	€ 34,9 mln	€ 1,19 mln.	50 jaar
inrichtingskosten	€ 1,8 mln.	€ 0,23 mln.	10 jaar
Totaal investeringskosten Vidar	€ 38,8 mln.	€ 1,50 mln.	
extra onderhoudskosten a.g.v. eigendom i.p.v. huur		€ 0,31 mln.	nvt
Totaal nodig Vidar		€ 1,81 mln.	

Daarnaast is er jaarlijks € 0,3 mln. extra aan exploitatie nodig, omdat de huidige huisvesting voor Vidar voornamelijk gehuurd wordt en de nieuwe huisvesting eigendom van de gemeente wordt. Dit heeft extra kosten voor beheer en onderhoud (onder andere onderhoudsreserveringen) tot gevolg. Deze € 0,3 mln. wordt toegevoegd aan de exploitatiekosten die uit de indexeringsmiddelen begroting 2026 e.v. worden gedekt.

Huis aan de Markt

Huis aan de Markt reeds beschikbaar	Investeringsbedrag	kapitaallasten 2%
Beschikbaar krediet HadM RB 15/12/2021	€ 7,0 mln.	€ 0,352 mln.
Beschikbaar krediet openbare fietsstalling/toilet RB 15/12/2021	€ 0,8 mln.	€ 0,045 mln.
Totaal reeds beschikbaar	€ 7,8 mln.	€ 0,397 mln.

In het raadsbesluit van 15 december 2021 is reeds voorzien in een dekking € 7,8 mln. inclusief inrichtingskosten, in de exploitatie is dit bijna € 0,4 mln.

Dit was op basis van 2% verrekenrente.

Inmiddels is de verrekenrente op basis van de Programmabegroting 2023 gestegen naar 3%.

Dit vraagt een extra dekking per jaar van € 0,077 mln. De prijsstijging van de rente wordt gedekt uit de begrotingspost indexering exploitatie 2026 e.v.

Voor Huis aan de Markt wordt een aanvullend investeringskrediet gevraagd van € 5,0 mln. In de kadernota 2023 is dit bedrag al aangekondigd.

Huis aan de Markt benodigd	Investeringsbedrag	totaal kapitaallasten 3%
Beschikbaar krediet RB 15/12/2021	€ 7,8 mln.	€ 0,474 mln.
Extra nodig o.b.v. kostenramingen	€ 5,0 mln.	€ 0,250 mln.
Totaal benodigd Huis aan de Markt	€ 12,8 mln.	€ 0,724 mln.

Deze € 5,0 mln. extra investering vragen een extra dekking van € 0,250 mln. Dit bedrag wordt gedekt uit de begrotingspost indexering exploitatie 2026 e.v..

De scenario's Huis aan de Markt met woningbouw (oorspronkelijke variant) als ook Huis aan de Markt met retail (met mogelijk woningen) passen binnen het bedrag van € 12,8 mln..

Communicatie en Participatie

In de communicatieplannen voor de afzonderlijke huisvestingsdossiers is aandacht voor de specifieke doelgroepen in- en extern, over welke informatie zij geïnformeerde worden, via welk communicatiemiddelen en wanneer dit plaatsvindt.

De huisvestingsadviseur heeft in samenwerking met communicatie informatie van de organisatie opgehaald door het organiseren van focusgroepen en gebruikersgroepen. Dit geldt voor bestuurlijk-ambtelijk als voor Vidar huisvesting. Tijdens deze bijeenkomsten krijgen zij informatie en worden wensen en ideeën gedeeld met de huisvestingsadviseur. Goede wensen en ideeën worden, indien mogelijk, verwerkt in de uiteindelijke inrichting.

Collega's die deelnemen aan deze groepen fungeren als ambassadeur voor de rest van de interne organisatie. Zij zijn voor overige collega's het aanspreekpunt, maar brengen ook informatie naar het team. De teamsomgeving is ingericht om deze ambassadeurs te voorzien van informatie dat gedeeld is tijdens de focus- en gebruikersgroepen. De organisatie blijft op de hoogte door het delen van berichten op intranet, via teammanagers en collega's.

In november 2022 zijn twee voorstellen voor het nieuw te bouwen Huis aan de Markt tentoongesteld aan inwoners. Met een vragenlijst konden zij hun voorkeur voor het nieuwe Huis aan de Markt delen.

Vervolg

Bestuurlijk-ambtelijk kent de volgende planning

Vorbereidingen / Ontwerpfase / aanbestedingen	2023, 2024 en 2025
Start uitvoering Hanenhof/Herenhof	begin 2025
Start uitvoering Stadhuis Geleen	medio 2026
Oplevering Hanenhof/Herenhof	begin 2026
Oplevering Stadhuis Geleen	begin 2028

Voor Vidar is de volgende planning aan de orde

Vorbereiding / wijzingen BP / Ontwerpfase / aanbestedingen	2023 en 2024
Start uitvoering Vidar	medio 2025
Oplevering Vidar	1 ^e helft 2027

Voor Huis aan de Markt is de planning afhankelijk van de definitieve scenariokeuze. Onderstaand de planning per scenario, waarbij opgemerkt dat met name voor scenario 2 nog nader onderzoek moet plaatsvinden. Omtrent de voortgang hiervan wordt de raad geïnformeerd.

HadM: scenario 1 (oorspronkelijk)	
Vorbereiding / aanbestedingsprocedure	2023 en 1 ^e helft 2024
Ontwerp en bouwvorbereiding	2 ^e helft 2024 en begin 2025
Start uitvoering HadM	1e helft 2025
Oplevering HadM	Begin Q3 2026

HadM: scenario 2 (retailvariant)	
Vorbereiding / Samenwerkingsovereenkomst / publicatie	2023 en 1 ^e helft 2024
Bestemmingsplanwijziging V&D locatie	2 ^e helft 2024 en 1 ^e helft 2025
Verkooptraject woningen	2e helft 2025
Aanbestedingsprocedure	1 ^e helft 2026
Start uitvoering HadM	Begin 2 ^e helft 2026
Oplevering HadM	Eind 2027

Bijlagen

Bijlage 1: Programma van Eisen op hoofdlijnen bestuurlijk-ambtelijke huisvesting

Bijlage 2: Programma van Eisen op hoofdlijnen Nieuwbouw Vidar

Bijlage 3: Begrotingswijziging

Bijlage 4: Scenario's huisvesting bestuurlijk-ambtelijk (ligt ter inzage bij de griffier)

Bijlage 5: Scenario's huisvesting Vidar (ligt ter inzage bij de griffier)

Bijlage 6: Scenario's huisvesting Huis aan de Markt (ligt ter inzage bij de griffier)

Bijlage 7: Memo externe veiligheid locatie Vidar

Voorstel aan Gemeenteraad	
Steller : Telefoon : E-mail : Cluster: Omgeving Burgemeester: mr. J.Th.C.M. Verheijen	Registratienummer : xxxx Reg. datum : 31 mei 2023 Reg.nummer(s) bijlagen : Gemeentesecretaris: J.A.M. Heesen

Burgemeester, mr. J.Th.C.M. Verheijen	Gemeentesecretaris, J.A.M. Heesen
---	---