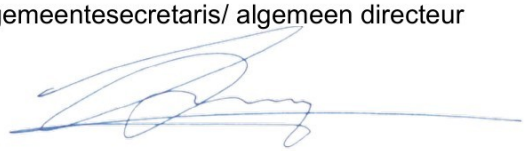
Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer:
Z/26/964153

Onderwerp
Nieuwe huisvesting: overweging huisvestingsopgaven en vervolgproces

Voorstel
De gemeenteraad besluit:

1. De verdere uitvoering van Stadhuis Geleen en Hanenhof op basis van de huidige plannen tijdelijk stop te zetten gedurende het onderzoek naar alternatieve locaties.
2. De locaties Ligne en Europaboulevard 1 te onderzoeken om een betere vergelijking tussen scenario's mogelijk te maken, waarbij wordt uitgegaan van centrale bestuurlijke en ambtelijke huisvesting inclusief de stadswinkel, raadzaal en fractieruimten in één gebouw.
3. De uitwerking van de huisvestingsopgave voor de Hanenhof te herzien en daarbij uit te gaan van gezamenlijke huisvesting van het Zorg- en Veiligheidshuis, de teams Openbare Orde en Veiligheid en Toezicht en Handhaving binnen een deel van de beschikbare ruimten van Hanenhof.
4. Derhalve voor Huis aan de Markt uitsluitend in te zetten op een historiserende gevel, openbare toiletten en een openbare fietsenstalling.
5. Bestuurlijk en ambtelijke huisvesting in Stadhuis Geleen en Hanenhof als volwaardig scenario te blijven betrekken bij de verdere uitwerking en beoordeling van de huisvestingsopgave, zodat de verschillende scenario's op een vergelijkbaar niveau kunnen worden afgewogen en op basis van hun voor- en nadelen objectief met elkaar kunnen worden vergeleken.
6. Indien in een later stadium wordt gekozen voor scenario 1 (Stadhuis Geleen en Hanenhof), een afzonderlijk onderzoek te laten uitvoeren naar de huisvesting van de raadzaal en fractiekamers, inclusief de locatiekeuze voor deze functies.
7. Een budget van € 1,5 miljoen beschikbaar te stellen voor 2027 voor de nadere uitwerking en vergelijking van alternatieve huisvestingsvarianten, alsmede voor de uitwerking van het versmald programma voor de Hanenhof. De hieruit voortvloeiende kosten te dekken uit de algemene reserve.

Burgemeester	gemeentesecretaris/ algemeen directeur
	
mr. J.Th.C.M. Verheijen,	drs. L.J.F.P. Busschops,

Inleiding

De gemeentelijke huisvestingsopgave omvat de projecten Gemeentewerf Mauritspark, Vidar aan de Mijnweg/Tunnelstraat, Stadhuis Geleen, Hanenhof (voormalige locatie bibliotheek, muziekschool en omroep Start) en Huis aan de Markt. In de eerste voortgangsrapportage Grote Projecten 2026 is gerapporteerd over de financiële afwijkingen bij Stadhuis Geleen en Hanenhof. Voor Huis aan de Markt is in de aanloop naar de tweede voortgangsrapportage Grote Projecten 2026 gebleken dat ook voor dit project sprake is van een significante financiële afwijking ten opzichte van het beschikbare budget. Voor Vidar en gemeentewerf Mauritspark is daarvan geen sprake. De gemeentewerf is eind september in gebruik genomen en de nieuwbouw van Vidar is gestart.

De voor de huisvestingsopgave beschikbare budgetten zijn in een eerdere fase vastgesteld op basis van kengetallen behorende bij het programma van eisen en binnen de systematiek van de destijds geldende Regeling Grote Projecten. Sinds deze besluitvorming hebben zich ontwikkelingen voorgedaan op het gebied van bouwkosten, inflatie, hybride duurzaamheidseisen en gemeentelijke financiën.

Op 8 oktober 2026 is de gemeenteraad tijdens een themasessie geïnformeerd over de actuele stand van zaken van de gemeentelijke huisvestingsopgave voor Stadhuis Geleen, Hanenhof en Huis aan de Markt. Daarbij zijn de financiële ontwikkelingen, de geactualiseerde investeringsramingen en de mogelijke vervolgrichtingen voor de bestuurlijke en ambtelijke huisvesting en Huis aan de Markt toegelicht. Uit deze actualisatie blijkt dat voor de uitvoering van de huidige huisvestingsopgave aanvullende financiële middelen noodzakelijk zijn. Een dergelijke aanvullende budgetvraag roept de vraag op of invulling mogelijk is binnen de beschikbare financiële kaders op de huidige locaties.
Daarnaast ontstaat, mede door concreet aanbod vanuit de markt, de vraag of de huisvestingsopgave ook op andere locaties kan worden ingevuld tegen lagere kosten. Hierdoor is aanleiding ontstaan om te onderzoeken of alternatieve locaties beschikbaar zijn waarmee de bestuurlijke, ambtelijke en publieksfuncties tegen lagere kosten en onder gunstigere voorwaarden kunnen worden gehuisvest.

Om die reden zijn tijdens de themasessie naast voortzetting van de huidige koers ook twee andere scenario's besproken.
De raad heeft daarbij verzocht om de consequenties van de verschillende scenario's nader inzichtelijk te maken, zodat deze op een zorgvuldige wijze kunnen worden betrokken bij de verdere besluitvorming. Tijdens deze bijeenkomst heeft geen besluitvorming plaatsgevonden en heeft het college geen voorkeur uitgesproken voor een specifiek scenario.

Tijdens deze themasessie zijn drie scenario's voor de bestuurlijke en ambtelijke huisvesting gepresenteerd:

- Scenario 1: voortzetten van de huidige projecten met realisatie van Stadhuis Geleen, Hanenhof en Huis aan de Markt volgens de vastgestelde uitgangspunten en het beschikbaar stellen van de daarvoor benodigde aanvullende financiële middelen;
- Scenario 2: heroverwegen van de omvang en invulling van de huisvestingsopgave binnen de bestaande projectlocaties.
- Scenario 3: terugkeren naar de initiatieffase voor de bestuurlijke en ambtelijke huisvesting en onderzoek uitvoeren naar alternatieve locaties.

Scenario 2 wordt niet afzonderlijk verder uitgewerkt. Op basis van de huidige inzichten leiden de binnen dit scenario mogelijke optimalisaties naar verwachting niet tot voordelen die opwegen tegen de kosten van herontwerp en de gevolgen voor de planning. Daarom is ervoor gekozen de verdere uitwerking te concentreren op scenario 1 en scenario 3.

Het college heeft uit de inbreng bij de themasessie afgeleid dat niet opnieuw een volledig locatieonderzoek gewenst is, maar dat het onderzoek zich dient te richten op een beperkt aantal concrete en realistische alternatieven, te weten Ligne, Rabobank en Europaboulevard 1. En bij deze alternatieven naast koop ook huur- en huurkoopconstructies te betrekken.

Het college heeft daarnaast uit de inbreng tijdens de themasessie afgeleid dat voor een zorgvuldige vergelijking van de scenario's meer inzicht nodig is in de wijze waarop de bestuurlijke, ambtelijke en publieksfuncties kunnen worden gehuisvest binnen de onderzochte alternatieven. Daarbij is meegegeven dat niet wordt teruggekeerd naar de initiatieffase, maar dat voldoende duidelijkheid nodig is over het programma en de ruimtelijke inpassing van de verschillende functies. Daarom wordt binnen scenario 3 onderzocht hoe de bestuurlijke, ambtelijke en publieksfuncties, waaronder de stadswinkel, raadzaal, fractieruimten en vergaderfuncties, zoveel mogelijk in samenhang kunnen worden gehuisvest. Hierbij wordt tevens gekeken naar mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik en synergievoordelen in gebruik en exploitatie. Voor de trouwzaal wordt bezien of deze eveneens centraal of op een andere, wellicht beter passende locatie wordt ondergebracht. Voor Hanenhof wordt uitgegaan van huisvesting van het Zorg- en Veiligheidshuis en de teams Openbare Orde en Veiligheid en Toezicht en Handhaving vanwege de inhoudelijke samenhang van deze functies en de regionale positie van het Zorg- en Veiligheidshuis.

Om een vervolgrichting voor de gemeentelijke huisvestingsopgave te kunnen bepalen, is een met name een nadere uitwerking van scenario 3 noodzakelijk zodat deze beter vergeleken kan worden met de andere scenario's. Het onderzoek richt zich met name op de kwaliteit, geschiktheid en realiseerbaarheid van de alternatieve locaties. Daarbij worden tevens de randvoorwaarden beoordeeld die van invloed zijn op de realiseerbaarheid van deze locaties, waaronder de beschikbaarheid van voldoende netcapaciteit. Op die manier ontstaat een integraal inzicht in de financiële, organisatorische en ruimtelijke gevolgen van de verschillende mogelijkheden. Met deze informatie kan op een later moment een onderbouwde bestuurlijke keuze gemaakt worden.

Uitgangspunt daarbij is de centrale huisvesting van de bestuurlijke en ambtelijke functies, inclusief de publieke functies zoals de stadswinkel, raadzaal en fractieruimten. De locaties Ligne en Europaboulevard 1 zijn geselecteerd omdat deze op basis van de eerste verkenningen behoren tot de weinige locaties binnen de gemeente die qua omvang, ligging en beschikbaarheid potentieel geschikt zijn voor de huisvesting van dit integrale programma. Door deze locaties nader uit te werken ontstaat inzicht in de mate waarin zij een realistisch alternatief vormen voor het huidige huisvestingsscenario. Uit de eerste verkenningen blijkt tevens dat het kantoor van Rabobank (Bergerweg 49, Sittard) met circa 6.800 m² BVO onvoldoende ruimte biedt om dit programma integraal te accommoderen. Om die reden wordt deze locatie niet verder betrokken in de nadere uitwerking van de alternatieven.

De huidige koers voor Stadhuis Geleen en Hanenhof blijft beschikbaar als één van de te beoordelen scenario's binnen de verdere uitwerking van de gemeentelijke huisvestingsopgave. Daarnaast wordt scenario 3 nader uitgewerkt. Met het nader onderzoeken van scenario 3 wordt niet vooruitgelopen op een uiteindelijke locatiekeuze. Het onderzoek heeft tot doel de verschillende scenario's, inclusief Stadhuis Geleen en Hanenhof, op een vergelijkbaar niveau uit te werken, zodat een zorgvuldige vergelijking van de voor- en nadelen mogelijk is. Hiermee ontstaat een gelijkwaardige basis voor vergelijking en besluitvorming over de meest passende invulling van de gemeentelijke huisvestingsopgave. De benodigde processtappen en doorlooptijden daarvan worden nader toegelicht in bijlage 6.

Wanneer uiteindelijk wordt gekozen voor huisvesting op één van de alternatieve locaties, wordt afgeweken van het eerdere uitgangspunt waarbij de representatieve functies waren voorzien in

Sittard en de bestuurlijke en ambtelijke functies waren geconcentreerd in Geleen. Een dergelijke keuze heeft gevolgen voor de bijdrage die gemeentelijke functies leveren aan de ontwikkeling en vitaliteit van het centrum van Geleen. De gevolgen hiervan voor het centrum van Geleen worden nader uitgewerkt indien wordt gekozen voor scenario 3, waarin de huisvesting op een alternatieve locatie plaatsvindt.

Tijdens de themasessie van 8 oktober 2026 heeft de raad gevraagd om kennis te kunnen nemen van de brief van de OR aan de WOR bestuurder over de dreigende vertraging van de huisvesting. Deze brief is als bijlage 4 bij dit voorstel beschikbaar gesteld.

Tijdelijk stilzetten lopende huisvestingsprojecten
Gedurende de onderzoeken in het kader van scenario 3, worden de lopende projecten van Stadhuis Geleen en Hanenhof niet verder voortgezet. Nadat scenario 3 uitgewerkt is, kan een integrale afweging plaatsvinden en een keuze worden gemaakt voor de vervolgrichting van de huisvestingsopgave. Voor Hanenhof betekent dit dat de lopende aanbestedingsprocedure moet worden ingetrokken of niet wordt gegund. Indien later alsnog voor Hanenhof wordt gekozen, zal een nieuwe aanbestedingsprocedure noodzakelijk zijn. Dit heeft gevolgen voor planning en kosten.
Voor Stadhuis Geleen moet worden onderzocht in hoeverre bestaande contractuele afspraken tijdelijk kunnen worden opgeschort en welke financiële of juridische consequenties dat heeft. De consequenties van het tijdelijk stilzetten van de projecten zijn nader uitgewerkt in bijlage 5.

Voor Huis aan de Markt geldt dat een tijdelijke stopzetting van het project niet mogelijk is. Vanwege de functionele, bouwkundige en contractuele samenhang van de ontwikkeling van de voormalige V&D-locatie is een keuze over het gemeentelijke programma noodzakelijk. Daarbij wordt uitgegaan van realisatie van de historiserende gevel, openbare toiletten en een openbare fietsenstalling. De meters die hierdoor vrijkomen ten opzichte van de eerdere planvorming kunnen, onder voorbehoud van nadere afspraken met de ontwikkelende partij, worden betrokken bij de verdere ontwikkeling van de locatie. Hierbij is een uitbreiding van het bestaande retailprogramma niet mogelijk.
Een terugkeer naar de oorspronkelijke planvorming op een later moment is daarbij niet mogelijk. Hierdoor maken de raadzaal, trouwzaal en fractieruimtes geen onderdeel meer uit van de ontwikkeling van de voormalige V&D locatie. De financiële consequenties van deze gewijzigde invulling worden nader in beeld gebracht. Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van het beschikbare budget benodigd is voor de reeds aangegane verplichtingen en voor de realisatie van de historiserende gevel, openbare toiletten en de openbare fietsenstalling. Het hieruit voortvloeiende budgettaire effect wordt betrokken bij de verdere afweging en besluitvorming over de gemeentelijke huisvestingsopgave.

Bijlage 5 is geheim
Bijlage 5 ligt voor de raad ter inzage conform het Protocol geheimhouding gemeenteraad Sittard-Geleen 2025. Dit in verband met de door het college opgelegde geheimhouding tot 1-7-2028 van Bijlage 5, op grond van artikel 87 Gemeentewet in combinatie met artikel 5.1 lid 2 sub b en i Wet open overheid. De raad wordt voorgesteld dit stuk geheim te houden tot 1-7-2028. De bijlage bevat contractuele en aanbestedingsgevoelige informatie waarover de gemeente nog gepaste uitvragen dan wel onderhandelingen wil kunnen doen.

Beoogd effect
Het verkrijgen van een onderbouwd inzicht in de consequenties van respectievelijk de alternatieve locaties Ligne en Europaboulevard 1 voor de bestuurlijke en ambtelijke huisvesting. Daardoor is een objectieve vergelijking met de huidige plannen voor Stadhuis Geleen, Hanenhof en Huis aan de Markt mogelijk. Daarnaast wordt voor Huis aan de Markt duidelijkheid geboden over voortzetting

van het project binnen de uitgangspunten van de ontwikkelovereenkomst. Op basis hiervan kan een integrale afweging plaatsvinden over de toekomstige gemeentelijke huisvesting.

Argumenten

1.1 Het tijdelijk aanhouden van de huidige uitwerkingen van Stadhuis Geleen en Hanenhof maakt een zorgvuldige vergelijking van de scenario's mogelijk.

Om een goede vergelijking tussen de scenario's mogelijk te maken, worden de huidige uitwerkingen van Stadhuis Geleen en Hanenhof gedurende het onderzoek aangehouden op het huidige niveau. Hierdoor kunnen de alternatieve locaties eerst nader worden uitgewerkt, waarna op basis van een integrale vergelijking een besluit kan worden genomen over de vervolgrichting van de huisvestingsopgave.

2.1 Het onderzoeken van Ligne en Europaboulevard 1 is noodzakelijk om de verschillende scenario's zorgvuldig te kunnen beoordelen.
Om de verschillende huisvestingsrichtingen zorgvuldig te kunnen vergelijken, is nader inzicht nodig in de mogelijkheden van alternatieve huisvestingslocaties. Het onderzoek richt zich op de kwaliteit, geschiktheid en realiseerbaarheid van de alternatieve locaties. Daarbij worden ook functionele, bouwkundige, juridische, ruimtelijke en financiële aspecten betrokken, evenals koop-, huur- en eventuele huurkoopconstructies. Bij de uitwerking wordt uitgegaan van centrale huisvesting van de bestuurlijke en ambtelijke functies, inclusief de stadswinkel, raadzaal en fractieruimten. Hierdoor ontstaat inzicht in de mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik, organisatorische samenhang en de financiële en ruimtelijke effecten daarvan. Hiermee worden de relevante kenmerken, kansen en aandachtspunten van deze locaties inzichtelijk gemaakt en kunnen de verschillende scenario’s met elkaar vergeleken worden.

3.1 Voor Hanenhof wordt uitgegaan van een afgebakende en samenhangende functionele invulling.
Voor Hanenhof wordt uitgegaan van huisvesting van het Zorg- en Veiligheidshuis, de teams Openbare Orde en Veiligheid en Toezicht en Handhaving.
Deze functies hebben een nauwe onderlinge samenhang en vragen vanwege hun specifieke werkzaamheden en doelgroep om een passende huisvestingsoplossing. Het Zorg- en Veiligheidshuis heeft daarbij een regionale functie binnen de Westelijke Mijnstreek, hetgeen een zelfstandige positionering rechtvaardigt. De keuze voor deze afbakening maakt het mogelijk de huisvestingsbehoefte, de investeringskosten en de exploitatiegevolgen van Hanenhof nader inzichtelijk te maken en te betrekken bij de beoordeling van de verschillende scenario's.

4.1 Voor Huis aan de Markt wordt de gemeentelijke opgave afgebakend.
Voor Huis aan de Markt wordt uitgegaan van de realisatie van een historiserende gevel, openbare toiletten en een openbare fietsenstalling. De raadzaal, fractieruimten en andere publieke functies maken in dit scenario geen onderdeel meer uit van de gemeentelijke huisvestingsopgave op deze locatie. Hiermee wordt de gemeentelijke betrokkenheid binnen de ontwikkeling van de voormalige V&D locatie afgebakend en ontstaat duidelijkheid over de functies die binnen en buiten deze ontwikkeling vallen.

5.1 Stadhuis Geleen en Hanenhof blijven beschikbaar als scenario binnen de verdere beoordeling van de huisvestingsopgave.
Op voorhand kan niet worden vastgesteld welke invulling het beste aansluit bij de gemeentelijke huisvestingsopgave. Daarom blijven Stadhuis Geleen en Hanenhof onderdeel van de verdere besluitvorming. Hierdoor kunnen de verschillende scenario's op een vergelijkbaar niveau worden afgewogen voordat een definitief besluit over de vervolgrichting wordt genomen. Alle onderzochte locaties en scenario's kennen daarbij eigen voordelen, nadelen, kansen en aandachtspunten. Het

college loopt met dit voorstel niet vooruit op een voorkeur voor één van de scenario's, maar beoogt juist de verschillende mogelijkheden verder uit te werken om een vergelijking mogelijk te maken.. Met de resultaten van de onderzoeken kan op basis van een objectieve vergelijking van voor- en nadelen een onderbouwde afweging worden gemaakt.

6.1 Indien wordt gekozen voor scenario 1 ontstaat een aanvullende keuze ten aanzien van de vestiging van de raadzaal en fractieruimten.
Wanneer in een later stadium toch wordt gekozen voor scenario 1, Stadhuis Geleen en Hanenhof, dient te worden onderzocht op welke wijze en op welke locatie de raadzaal en fractieruimten het beste kunnen worden gehuisvest. Deze functies maken geen onderdeel meer uit van de ontwikkeling van Huis aan de Markt. Een keuze voor scenario 1 leidt daarom tot een afzonderlijke onderzoek naar de huisvesting van deze functies en de consequenties daarvan voor ruimtegebruik, planning, investeringskosten en exploitatie.

7.1 Een voorbereidingsbudget is noodzakelijk om de alternatieve huisvestingsvarianten zorgvuldig te kunnen beoordelen.
Voor de verdere uitwerking van de verschillende huisvestingsscenario's zijn aanvullende werkzaamheden noodzakelijk. Het betreft onder meer onderzoeken naar de kwaliteit, geschiktheid, realiseerbaarheid, bouwkundige staat, financiële consequenties, juridische aspecten, planning en ruimtelijke inpassing van de locaties Ligne en Europaboulevard 1. Daarnaast is een nadere uitwerking nodig van het versmalde programma voor Hanenhof en de huisvestingsmogelijkheden voor het Zorg- en Veiligheidshuis (ZVH), Openbare Orde en Veiligheid (OOV) en Team Toezicht en Handhaving (TH). De uitkomsten van deze onderzoeken zijn noodzakelijk om de verschillende scenario's op een vergelijkbaar niveau te kunnen beoordelen en een onderbouwd vervolgbesluit over de toekomstige huisvesting voor te bereiden. Daarom is een budget van € 1,5 miljoen benodigd.

Kanttekeningen
1.1 Het tijdelijk stilzetten van de verdere uitwerking van Stadhuis Geleen en Hanenhof kan leiden tot onzekerheid bij betrokken partijen.
De aanwezigheid van gemeentelijke functies in het centrum van Geleen draagt bij aan bezoekersstromen en de levendigheid van het centrum. Door het tijdelijk stilzetten van de uitvoering ontstaat onzekerheid over de toekomstige invulling van gemeentelijke functies binnen het centrumgebied. Dit kan gevolgen hebben voor het vertrouwen van ondernemers, eigenaren en andere betrokken partijen in de verdere ontwikkeling van het centrumgebied. Daarnaast kan dit gevolgen hebben voor de beoogde transformatie van het centrum van Geleen naar een dienstencentrum.

1.2 Het tijdelijk stilzetten van de uitvoering kan financiële consequenties hebben.
Bij het tijdelijk stilzetten van de verdere uitwerking van Stadhuis Geleen en Hanenhof moet rekening worden gehouden met de effecten die kunnen ontstaan als gevolg van bestaande contractuele verplichtingen, het opschorten van werkzaamheden en de afwikkeling van lopende overeenkomsten.
Op basis van de inzichten per peildatum 8 oktober 2026 bedraagt de eerste indicatie van de financiële gevolgen van het beëindigen van onderdelen van het oorspronkelijke programma van Huis aan de Markt circa € 1 miljoen. Dit betreft reeds gemaakte kosten die, voor zover deze geen onderdeel meer uitmaken van een toekomstige investering, ten laste van het resultaat moeten worden gebracht. De uiteindelijke financiële consequenties van de gekozen vervolgrichting worden in de verdere uitwerking nader inzichtelijk gemaakt.

2.1 Voor de locaties Ligne en Europaboulevard 1 zijn aanvullende onderzoeken noodzakelijk voor een zorgvuldige beoordeling van de huisvestingsscenario's.
Voor de locaties Ligne en Europaboulevard 1 moeten nog diverse onderzoeken worden uitgevoerd naar de kwaliteit, geschiktheid en realiseerbaarheid van deze alternatieve locaties . Hierdoor kan pas op een later moment een definitieve keuze worden gemaakt voor de bestuurlijke en ambtelijke huisvesting. Deze onderzoeken zijn noodzakelijk om de locaties op een vergelijkbaar niveau te kunnen beoordelen en een onderbouwd besluit over de toekomstige huisvesting mogelijk te maken. Hierdoor verschuift het moment waarop een definitief besluit over de huisvestingsopgave kan worden genomen. Bij de nadere uitwerking van Ligne en Europaboulevard 1 wordt uitgegaan van centrale huisvesting van bestuurlijke en ambtelijke functies, inclusief de stadswinkel, raadzaal en fractieruimten. Dit uitgangspunt wijkt af van scenario 1 (Stadhuis Geleen en Hanenhof), maar is noodzakelijk om de haalbaarheid van een integrale huisvestingsoplossing op deze locaties te kunnen beoordelen.

2.2 Uitstel van een definitieve huisvestingskeuze kan gevolgen hebben voor de huidige huisvesting.
De huidige huisvesting in Stadhuis Sittard en Geleenbeeklaan blijft langer in gebruik zolang nog geen definitieve keuze is gemaakt over de toekomstige huisvestingsrichting. Hierdoor kan het noodzakelijk zijn aanvullende investeringen te doen in onderhoud, vervanging of tijdelijke maatregelen om de bestaande huisvesting gedurende een langere periode geschikt te houden voor gebruik. Daarnaast kan, afhankelijk van de uiteindelijke huisvestingskeuze, sprake zijn van kosten voor tijdelijk of langdurig leegstandsbeheer van Stadhuis Geleen en (delen van) Hanenhof.

3.1 De keuze voor huisvesting van het Zorg- en Veiligheidshuis, Openbare Orde en Veiligheid en Toezicht en Handhaving binnen Hanenhof heeft gevolgen die nader onderzocht moeten worden.
Bij de verdere uitwerking wordt voor Hanenhof uitgegaan van huisvesting van het Zorg- en Veiligheidshuis, Openbare Orde en Veiligheid en Toezicht en Handhaving (versmald programma). Wanneer wordt gekozen voor alternatieve locaties voor de bestuurlijke en ambtelijke huisvesting, kan binnen Hanenhof aanvullende ruimte beschikbaar komen waarvoor een nadere invulling moet worden bepaald. De financiële, organisatorische, ruimtelijke en vastgoedtechnische gevolgen hiervan worden betrokken bij de verdere uitwerking van de huisvestingsopgave.

4.1 De gewijzigde invulling van Huis aan de Markt kan gevolgen hebben voor verwachtingen van inwoners en andere betrokkenen.
Over de herontwikkeling van Huis aan de Markt en de invulling van publieke functies zijn eerder besluiten genomen en verwachtingen ontstaan. Hoewel de ontwikkeling van de voormalige V&D locatie wordt voortgezet, kan de keuze om uitsluitend in te zetten op een historiserende gevel, openbare toiletten en een openbare fietsenstalling leiden tot vragen bij inwoners, ondernemers en andere betrokken partijen over de uiteindelijke functie van het gebouw en de rol van de gemeente daarin. Dit kan gevolgen hebben voor het vertrouwen in de voorspelbaarheid en betrouwbaarheid van de gemeente, omdat eerder gewekte verwachtingen worden bijgesteld.

4.2 De gewijzigde invulling van Huis aan de Markt heeft gevolgen voor bestaande subsidieafspraken en contracten.
De publieke functies van de gemeente worden niet gevestigd in het Huis aan de Markt-deel van de voormalige V&D locatie. Hierdoor wijzigt de projectopzet ten opzichte van de huidige plannen. De aangepaste invulling wijkt af van de huidige planvorming, inclusief het huidige contractuele kader. De provinciale subsidie en de reeds gesloten overeenkomsten met Berden vormen daarbij een aandachtspunt. Door de gewijzigde projectopzet en eventuele benodigde aanpassingen van vergunningen en procedures dient te worden beoordeeld wat hiervan de gevolgen zijn. De huidige subsidiebeschikking vereist realisatie vóór 1 januari 2029.

5.1 Het tijdelijk stilzetten van de huidige plannen kan gevolgen hebben voor planning en kosten indien op een later moment voor Stadhuis Geleen en Hanenhof wordt gekozen.
Bij het tijdelijk stilzetten van de plannen voor Stadhuis Geleen en Hanenhof moeten lopende contracten worden opgeschort of, indien noodzakelijk, worden beëindigd. Voor Hanenhof moet de huidige aanbestedingsprocedure voor de aannemer worden ingetrokken.
Indien op een later moment wordt gekozen voor realisatie van Stadhuis Geleen en Hanenhof moet de aanbestedingsprocedure opnieuw worden doorlopen en contracten opnieuw worden afgesloten. Hierdoor ontstaat vertraging in de uitvoering van de huisvestingsopgave. Daarnaast leidt dit tot aanvullende kosten, waarvan de omvang op dit moment nog niet kan worden vastgesteld, onder meer als gevolg van nieuwe aanbestedingen, gewijzigde marktomstandigheden, loon- en kostenstijgingen en extra voorbereidingswerkzaamheden. Ook bestaat het risico dat gedurende de periode van uitstel beschikbare netcapaciteit wordt afgeschaald, wat gevolgen kan hebben voor de verdere uitvoering van de huisvestingsopgave.
Op basis van de uitgangspunten van de huidige ontwerpen bedraagt de aanvullende vertraging voor Hanenhof naar verwachting 2 jaar. Deze vertraging bestaat onder andere uit de onderzoeksperiode voor de alternatieve locaties, aangevuld met de tijd die benodigd is voor het opnieuw doorlopen van aanbestedingsprocedures. De hiermee samenhangende aanvullende kosten worden indicatief geraamd op circa € 1,5 miljoen. Voor Stadhuis Geleen bedraagt de aanvullende vertraging naar verwachting 1,5 jaar met een indicatieve meerkostenraming van circa € 3 miljoen. Deze inschattingen zijn gebaseerd op de huidige uitgangspunten, waarbij de tijdsvertraging is afgezet tegen de oorspronkelijke planning. Voor Stadhuis Geleen kan in een volgende ontwerpfase nog optimalisatie plaatsvinden, waardoor de uiteindelijke aanvullende kosten lager kunnen uitvallen dan de huidige indicatieve raming.

6.1 Een keuze voor scenario 1 vraagt om een vervolgonderzoek en aanvullende besluitvorming over de vestiging van de raadzaal en fractiekamers.
Bij de huidige planvorming voor Huis aan de Markt maken de trouwzaal, raadzaal en fractieruimten geen onderdeel uit van de huisvestingsopgave. Indien in een later stadium toch wordt gekozen voor Stadhuis Geleen en Hanenhof, zal voor deze functies alsnog een passende huisvestingsoplossing moeten worden gevonden. De locatie van de raadzaal en fractieruimten maakt daarbij onderdeel uit van een nadere afweging en staat niet op voorhand vast. Dat geldt ook voor de locatie van de trouwzaal.

Inclusie
Inclusie blijft ongeacht het gekozen scenario een uitgangspunt bij de verdere uitwerking van de gemeentelijke huisvesting. Daarbij wordt rekening gehouden met bereikbaarheid, bruikbaarheid en begrijpelijkheid van de gebouwen, voorzieningen en dienstverlening.

Duurzaamheid
Duurzaamheid blijft een belangrijk uitgangspunt binnen de gemeentelijke huisvestings-opgave.
Bij de verdere uitwerking van de verschillende huisvestingsscenario's worden duurzaamheidsmaatregelen onderzocht en uitgewerkt

Financiën
Voor de nadere uitwerking van de alternatieve locaties en het versmald programma van de Hannehof wordt een budget van € 1,5 miljoen gevraagd voor 2027. Dit budget is benodigd voor het opstellen van een programma van eisen, de verdere uitwerking van het versmalde programma voor Hanenhof en het uitvoeren van onderzoeken die noodzakelijk zijn voor de beoordeling van de locaties Ligne en Europaboulevard 1. Het budget wordt ingezet voor onder meer due diligence-onderzoeken, bouwkundige en installatietechnische onderzoeken, financiële analyses,

exploitatieberekeningen, ruimtelijke inpassingsstudies en externe advisering. Daarnaast wordt het budget ingezet voor de nadere uitwerking van de huisvesting van het Zorg- en Veiligheidshuis, Openbare Orde en Veiligheid en Toezicht en Handhaving. Hiermee kunnen de verschillende scenario's op een vergelijkbaar niveau worden beoordeeld. Uitgangspunt is dat de onderzoeksresultaten en adviezen door onafhankelijke partijen worden uitgevoerd. Om de kwaliteit, betrouwbaarheid en volledigheid van de besluitvormingsinformatie te borgen, zijn voor de belangrijkste onderzoeken en financiële analyses tevens second opinions in de budgetraming opgenomen. De kosten van dit budget komen ten laste van de algemene reserve.

In bijlage 6 is het bredere vervolgproces voor de huisvestingsopgave beschreven. Het nu gevraagde budget heeft uitsluitend betrekking op de onderzoeken, analyses en planuitwerkingen die nodig zijn om de verschillende huisvestingsscenario’s vergelijkbaar te maken en inhoudelijk te kunnen beoordelen. Eventuele vervolgstappen en daarvoor benodigde middelen maken geen onderdeel uit van de gevraagde middelen en worden op een later moment afzonderlijk ter besluitvorming voorgelegd.

De voorgestelde vervolgaanpak kan daarnaast financiële, juridische en contractuele gevolgen hebben. Stadhuis Geleen, Hanenhof en Huis aan de Markt bevinden zich in verschillende stadia van voorbereiding, ontwerp en aanbesteding. Daarnaast zijn met diverse partijen overeenkomsten gesloten en werkzaamheden uitgevoerd. Tijdens de themasessie van 8 oktober 2026 is een eerste indicatie gegeven van de mogelijke financiële gevolgen van een wijziging van de huidige koers. Deze inschattingen waren indicatief. De uiteindelijke financiële en juridische gevolgen zijn afhankelijk van de verdere besluitvorming, de contractuele positie van betrokken partijen en eventuele aanspraken van marktpartijen. Daardoor kan op dit moment nog geen betrouwbare uitspraak worden gedaan over de daadwerkelijke omvang van deze gevolgen.

Voor Stadhuis Geleen en Hanenhof bedraagt de eerder afgegeven indicatie van de financiële impact van reeds gemaakte kosten circa € 3,7 mln. Deze indicatie ziet onder andere op reeds uitgevoerde onderzoeken, ontwerpen, voorbereidingswerkzaamheden en aangegane verplichtingen. Het bedrag aan reeds gemaakte kosten voor Huis aan de Markt is circa € 1,0 mln. Deze bedragen zijn uitsluitend relevant indien wordt besloten dat de huidige plannen definitief niet worden uitgevoerd. De financiële gevolgen voor tijdelijk stilzetten, waaronder eventuele juridische, financiële en contractuele consequenties, zijn echter nog niet volledig inzichtelijk. Nader onderzoek is noodzakelijk om deze gevolgen in beeld te brengen.

Om dezelfde reden kan op dit moment evenmin een definitieve uitspraak worden gedaan over eventuele afwikkelingskosten of aanspraken van betrokken partijen. Deze zijn mede afhankelijk van overleg met betrokken contractpartijen en andere stakeholders. Zolang geen definitief besluit is genomen over de vervolgrichting, kunnen de juridische, financiële en contractuele gevolgen slechts gedeeltelijk inzichtelijk worden gemaakt. Na besluitvorming worden deze gevolgen nader uitgewerkt en geconcretiseerd.

De financiële gevolgen van de alternatieve locaties kunnen pas worden bepaald nadat de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Hierbij worden zowel de investeringskosten als de kapitaal- en exploitatielasten integraal beschouwd op basis van de totale kosten gedurende de gebruiksduur (Total Cost of Ownership).

Communicatie en Participatie
De organisatie wordt geïnformeerd over de gekozen vervolgrichting en de vervolgstappen. De WOR-bestuurder maakt vervolgafspraken met de Ondernemingsraad voor zover de verdere uitwerking van de huisvestingsopgave daartoe aanleiding geeft.

De communicatie- en participatieaanpak wordt afgestemd op de nadere uitwerking van de verschillende huisvestingsscenario's.
Het accent ligt daarbij op transparante communicatie over de aanleiding voor het onderzoek, de te doorlopen processtappen, de afwegingen die worden gemaakt en de consequenties van mogelijke huisvestingsrichtingen. De toekomstige gebruikers van de huisvesting worden betrokken bij de verdere uitwerking van de verschillende huisvestingsscenario's. Naast de communicatie met de stakeholders zorgen we, met het oog op de brede maatschappelijke betrokkenheid, voor algemene berichtgeving over het proces en eventuele uitkomsten.

Vervolg
De locaties Ligne en Europaboulevard 1 worden nader onderzocht als mogelijke invulling van de bestuurlijke en ambtelijke huisvestingsopgave. Tevens wordt het versmald programma voor Hanenhof nader uitgewerkt.
De onderzoeken richten zich op de kwaliteit, geschiktheid en realiseerbaarheid van de verschillende locaties en huisvestingsvarianten. Daarbij worden onder meer bouwkundige, installatietechnische, juridische, financiële, functionele en ruimtelijke aspecten betrokken.
Bij de verdere uitwerking worden de raadzaal, fractieruimten en de huisvesting van de stadswinkel betrokken. Voor de trouwzaal wordt bezien of deze eveneens centraal of op een andere, wellicht beter passende locatie wordt ondergebracht. Daarnaast wordt uitgegaan van huisvesting van het Zorg- en Veiligheidshuis, de teams Openbare Orde en Veiligheid en Toezicht en Handhaving binnen een deel van de beschikbare ruimten van Hanenhof.
Daarnaast worden de financiële, juridische en contractuele consequenties van de voorgestelde vervolgaanpak nader in beeld gebracht, waaronder eventuele gevolgen voor bestaande overeenkomsten, subsidieregelingen en vastgoedposities.
De resultaten van de uitwerking worden betrokken bij de voorbereiding van een vervolgbesluit over de toekomstige gemeentelijke huisvestingsopgave.

Bijlagen
02 RB Nieuwe huisvesting_overweging huisvestingsopgaven en vervolgproces
03 Aanbiedingsblad
04 Brief van OR aan de WOR-bestuurder over dreigend uitstel herhuisvesting ambtenaren
05 GEHEIM bijlage 5: Effecten van het tijdelijk opschorten van de projecten stadhuis Geleen en Hanenhof
06 Bijlage 6: Processtappen en doorlooptijd van onderzoek naar alternatieve huisvestingslocaties (scenario 3)

Voorstel aan **Gemeenteraad**	
Steller: [redacted] E-mail: [redacted]@sittard-geleen.nl Team: Portefeuillehouder: L.G.A.J. Geilen	Reg. nummer : Reg. datum : 26 oktober 2026 Reg.nummer(s) bijlagen :