Bijlage 6 raadsvoorstel: het vervolgproces van de onderzoeken naar alternatieve huisvestingslocaties

Inleiding

Het onderzoeken van alternatieve plannen vergt tijd. Tijd waarin de huidige plannen voor Stadhuis Geleen en de Hanenhof tijdelijk gestopt worden en Huis aan de Markt een andere, programmering krijgt. In deze bijlage worden de processtappen benoemd die genomen moeten worden bij het onderzoeken van de mogelijke geschiktheid van twee alternatieve huisvestingslocaties, inclusief de inpassing van het gemeentelijk programma, vereiste aanpassingen, inschatting van financiële exploitatie en investeringen, et cetera. De processtappen gaan dus niet over (de gevolgen voor) Stadhuis Geleen, de Hanenhof en Huis aan de Markt.

Processtappen

Het overzicht van processtappen in tabel 1 geeft inzicht in de doorlooptijd van een initiatief voor de verwerving van nieuwe gemeentelijke huisvesting tot en met oplevering en ingebruikname van het gekozen pand. Onderstaande stappen zijn reeds op hoofdlijnen getoond tijdens de presentatie van de themasessie van 8 oktober 2026.

Voor de volledigheid zijn alle processtappen in onderstaand schema opgenomen. Tijdens de themasessie op 8 oktober 2026 werd hierover een mondelinge vraag gesteld. **Echter, voor het onderzoek naar Ligne en Europaboulevard 1 gaat het specifiek om stappen 4 en 5 (blauw gearceerd in tabel 1):**

4. **Opstellen programma van eisen en uitvoeren inpassingsstudie**
5. **Uitvoeren due diligence, opstellen business case en beoordeling**

De basis voor het programma van eisen (PvE) is uitgewerkt in de voorbereidingen van de lopende projecten (denk aan benodigde meters bruto vloeroppervlak, werkplekfactor, overzicht van kantoor-, publieks- en bestuurlijke functies, duurzaamheidscriteria, er cetera). Dat basis-PvE wordt vervolgens toegesneden op elk geselecteerd pand. Hiermee wordt een antwoord gegeven op de vraag *wat* een specifiek pand aan functionaliteit en ruimte moet bieden. Vervolgens wordt een inpassingsstudie voordat pand gedaan over *hoe* die ruimte ingevuld wordt met een globale kostenraming. Grove afmetingen, indeling op hoofdlijnen, indicatie van het kwaliteitsniveau.

De volgende processtap is om een grondig onderzoek naar de staat van het gebouw. Hiermee wordt onder meer aanvullend inzicht verkregen in de benodigde investeringen, de exploitatielasten, maar zeker ook eventuele risico's van het (eigendom van het) pand. Op basis van een business case kan een vergelijk worden gemaakt met andere panden (al dan niet reeds in bezit) en de besluitvorming worden voorbereid: wel of niet verwerven, en in welke vorm (koop, huur of huurkoop).

In geval van Ligne en Europaboulevard 1 wordt een doorlooptijd voor stappen 4 en 5 verwacht van 12 (en maximaal 18) maanden voor een gelijktijdige verdieping/onderzoek naar beide panden. Daarna kan de raad een keuze maken uit de opties en volgt stap 6 en verder.

Tabel 1

#	Processtap	Doorlooptijd	Toelichting
1	Opstellen behoeften en kaders Resultaat: zoekprofiel	3-4 maanden, inclusief besluitvorming door de gemeenteraad	Specificeren van het doel van de nieuwe huisvesting en de criteria waaraan deze moet voldoen. Denk daarbij aan organisatorische, functionele, ruimtelijke en maatschappelijke eisen zoals functies (kantoor, publieksruimten, balies, bestuur en raad), spreiding/concentratie, werkplekfactor, bruto vloeroppervlak, bereikbaarheid, et cetera. Ten aanzien van kaders kan gedacht worden aan financiële bandbreedte, ruimtelijke randvoorwaarden, duurzaamheid en planning.
2	Marktverkenning Resultaat: lijst van aankoop//huur/huurkoopkansen	1-3 maanden	Op basis van de behoeften en kaders wordt bepaald hoe de marktverkenning wordt ingezet: welke panden (al dan niet in eigen bezit of op de markt) zouden in potentie geschikt kunnen zijn? Het benaderen van eigenaren, verkrijgen van informatie en organiseren van bezichtigingen kan tot vertraging leiden, zolang onvoldoende verwervingskansen beschikbaar zijn. In deze stap wordt ook duidelijk of alle wensen kunnen worden ondergebracht in één pand, of dat toch gekozen moet worden voor een complexere combinatie.
3	Opstellen voorkeurslijst Resultaat: lijst van maximaal drie mogelijk geschikte panden	1-3 maanden	De lijst met verwervingskansen wordt gereduceerd tot een voorkeurslijst op basis van quick scans van de panden op de lijst van verwervingskansen. Hierbij gaat het om zaken als functionele geschiktheid, globale financiële quickscan (investering en exploitatie), planologische

			haalbaarheid, bereikbaarheid en ruimtelijke inpassing.
4	Opstellen programma van eisen en uitvoeren inpassingsstudie Resultaat: geschiktheid van de panden op de voorkeurslijst	6-9 maanden, inclusief besluitvorming door het college	Het gemeenschappelijke programma van eisen wordt verder uitgewerkt. Vervolgens wordt per pand onderzocht of en op welke wijze dit programma kan worden ingepast. De inpassingsstudie omvat ook een haalbaarheidsontwerp en een globale kostenraming.
5	Uitvoeren due diligence, opstellen business case en beoordeling Resultaat: due diligence rapport van de voorkeurspanden met businesscase, en raadsbesluit over de voorkeursoptie	6-9 maanden, inclusief besluitvorming door de raad over de voorkeursoptie en de benodigde financiële middelen.	Uit de voorkeurslijst worden panden geselecteerd die de voorkeur krijgen. Vervolgens wordt in overleg met de eigenaar onderzoek verricht naar onder andere de bouwtechnische constructie, installaties, energieprestaties, het (meerjaren-) onderhoud, asbest, duurzaamheid, investerings- en exploitatielasten, het juridische eigendom en overige relevante eisen. De doorlooptijd is mede afhankelijk van de medewerking van de eigenaar en beschikbaarheid van de benodigde informatie. Ook wordt getaxeerd. Op basis van de inpassingsstudie, de onderzoeken en de taxatie wordt een integrale businesscase opgesteld. Daarin worden de investerings- en exploitatielasten, planning, risico's en alternatieven in samenhang beoordeeld. Bij meerdere panden wordt ook de combinatie van panden beoordeeld. De businesscase vormt de basis voor de bestuurlijke besluitvorming en de verdere onderhandelingen.
6	Onderhandeling en aankoop/huur/ huurkoop Resultaat: verworven vastgoed	2-4 maanden, inclusief besluitvorming door het college binnen de in	De onderhandelingen voor verwerving zijn in de praktijk al gestart met het uitvoeren van het due diligence onderzoek. Nu gaat het om het bepalen van de

		stap 5 door de raad vastgestelde kaders.	definitieve aankoop-/huur/-huurkoopprijs en andere voorwaarden. Deze en de voorgaande stap zijn het meest kritiek in het verwervingsproces.
7	Programmering, ontwerp, planologie en vergunning Resultaat: vergund, uitvoeringsgereed ontwerp	12-24 maanden, inclusief besluitvorming door college en gemeenteraad, afhankelijk van het soort besluit.	Na verwerving wordt het haalbaarheidsontwerp verder uitgewerkt tot een voorlopig, definitief en uitvoeringsgereed ontwerp. Met elke stap wordt de renovatie/verbouwing nader gedetailleerd en gespecificeerd. De bouwkosten worden met elke stap steeds meer inzichtelijk gemaakt. Parallel aan de ontwerpstappen worden de benodigde onderzoeken, ruimtelijke en vergunningprocedures voorbereid en doorlopen.
8	Aanbesteding, verbouwing en ingebruikname Resultaat: in gebruik en beheer genomen nieuw vastgoed	12-24 maanden	Aanbesteding en opdrachtverlening van de uitvoering, gevolgd door verbouwing, inrichting, verhuizing, ingebruikname en nazorg.

Toelichting bij tabel 1

De doorlooptijden per processtap zijn indicatief en kunnen niet zonder meer bij elkaar worden opgeteld. De totale doorlooptijd gaat uit van het moment waarop daadwerkelijk één of meer kansrijke panden beschikbaar zijn in de markt. In voorkomende gevallen kunnen stappen elkaar overlappen. Daar staat tegenover dat doorlooptijden kunnen oplopen als gevolg van het gemis van geschikte panden in de markt, planologische bezwaren en juridische procedures, andere noodzakelijke aanbestedingen dan de bouwopdracht (denk aan architect en adviseurs), tijdelijke huisvesting en verhuisbewegingen en de mogelijkheid dat een pand gedurende de verwerving alsnog afvalt en het proces van voren af aan herstart.

Bovenstaande indicatie van doorlooptijden gaat uit van de uiteindelijke verwerving en ingebruikname van één pand dat nog niet in bezit van de gemeente is. Het gaat daarbij om het huisvesten van functies van het bestuurlijk ambtelijk apparaat, inclusief publieksfuncties, college en gemeenteraad, exclusief Vidar (sociaal ontwikkelbedrijf van de gemeenten Sittard-Geleen, Stein en Beek) en gemeentewerf Mauritspark (met specifieke eisen aan de locatie). Bij verdeling van de functies over twee of meer panden neemt de doorlooptijd naar verwachting met circa drie tot negen maanden toe als de panden gelijktijdig beschikbaar zijn

en de onderzoeken, ontwerpen en verbouwingen grotendeels parallel kunnen plaatsvinden. Als de panden niet gelijktijdig beschikbaar zijn of de verwerving onderling afhankelijk is, kan de extra doorlooptijd oplopen tot zes tot achttien maanden of langer.

Indien de zoektocht wordt beperkt tot vastgoed dat reeds in eigendom is van de gemeente, en/of beperkt kan worden tot één centrale locatie/gebouw (zoals in geval van Ligne óf Europaboulevard 1), en/of stappen deels zijn voorbereid, géén zware ruimtelijke procedure ontstaat en/of geen complexe verbouwing aan de orde is, kent het proces op onderdelen een mogelijk kortere doorlooptijd dan in de tabel aangegeven.

Een complex verloop, bestaande uit meerdere aankopen, kan oplopen tot vijf jaar en langer. Veel onderzoeken, ontwerpen en verbouwingen kunnen gelijktijdig plaatsvinden. De extra tijd ontstaat vooral door de verdeling/toewijzing van functies, de beoordeling van de panden als samenhangende combinatie en aanvullende bestuurlijke besluitvorming. Het spreekt vanzelf dat de beschikbaarheid van geschikte panden in de markt niet of nauwelijks planbaar is.

Haalbaarheidscheck

De door de United Building gedane uitspraak dat ‘na een akkoord het gebouw zonder vertraging 6 maanden na startsignaal opgeleverd kan worden’, kan op dit moment niet worden bevestigd. De daadwerkelijke doorlooptijd is afhankelijk van onder andere nadere planuitwerking (ontwerp en engineering), eventuele vergunningprocedures, verplichte aanbesteding, en vervolgens de uitvoering, inrichting en verhuizing. In de situatie dat de raad op enig moment een definitieve keuze maakt voor deze nieuwe locatie, kan vervolgens een realistische planning voor de ingebruikname worden opgesteld.

De aanbestedingsplicht geldt overigens óók voor de situatie waarin de verkopende partij de werkzaamheden laat uitvoeren vóór de eigendomsoverdracht. Een verbouwing na ingebruikname is af te raden met het oog op overlast, veiligheid, bruikbaarheid en gevolgen voor de dienstverlening.