

Raadsvoorstel

Onderwerp	Tijdelijke onderkomen gemeentelijke organisatie tijdens renovatie
Datum	23 september 2026
Portefeuillehouder	P. Gaynor
Behandelaar	Projectleider renovatie
Zaaknummer	598823
Bijlagen	1

Korte beschrijving voorstel:

Tijdens de ongeveer twee jaar dat het gemeentehuis wordt verbouwd en gerenoveerd, hebben de gemeentelijke organisatie en dienstverlening vervangende huisvesting nodig. Voor dit deel van het totale renovatieplan moet de gemeenteraad groen licht geven. Dit is zo afgesproken tijdens de behandeling van de scenariokeuze in de gemeenteraad en de financiële borging ervan in de begroting.

De tijdelijke huisvesting van de organisatie wordt waarschijnlijk deels gerealiseerd met unitgebouwen. Het overige deel van de organisatie wordt gedurende de renovatie ondergebracht in de Koepel en het Voorhuis. Er bestaat nog een beperkte mogelijkheid om de tijdelijke huisvesting in te vullen door een kantoorgebouw te huren. Als dit haalbaar blijkt, is dit naar verwachting een voordeliger scenario dan de realisatie van tijdelijke unitgebouwen. Verder moet het gemeente- en streekarchief tijdelijk elders ondergebracht worden.

Momenteel lopen de voorbereidingen voor een inkooptraject van het unitgebouw. De projectleider kan na het verstrijken van de inschrijvingstermijn, en onder voorbehoud van de benodigde besluitvorming, opdracht verstrekken. Een tijdig besluit is van belang voor de voortgang en planning van het project. Voor de realisatie van het unitgebouw is op dit moment echter nog geen krediet beschikbaar.

Te nemen besluit:

1. In te stemmen met de uitgangspunten voor de tijdelijke huisvesting;
2. Hiervoor een krediet van 1,8 miljoen euro te verstrekken.

Aanleiding, samenhang en voorgeschiedenis

In september ’25 heeft de gemeenteraad gekozen voor renovatiescenario 1. Onderdeel daarvan was dat het college een afzonderlijk voorstel voor de tijdelijke huisvesting aan de gemeenteraad zou aanbieden. Gedurende het project is voor tijdelijke huisvesting al een optievergoeding van totaal €99.600 betaald voor het pand aan de Westerlengte. Vertraging in de besluitvorming heeft ons doen besluiten de optievergoeding niet door te zetten

Beoogd effect

Door het benodigde krediet beschikbaar te stellen, kan het projectteam op tijd de benodigde stappen zetten om de tijdelijke huisvesting van de gemeentelijke organisatie te realiseren. Zo beschikt de gemeentelijke organisatie gedurende de renovatieperiode over passende en veilige huisvesting en kan de dienstverlening op een gestructureerde en ononderbroken wijze worden voortgezet.

Argumenten

1.1. Door het tijdelijke behoud van de Koepel en het Voorhuis is minder krediet nodig voor tijdelijke huisvesting dan eerder voorzien

Door de Koepel en het Voorhuis gedurende de renovatieperiode te benutten voor werkplekken en dienstverlening, kan worden volstaan met een kleiner unitgebouw. Hierdoor vallen de kosten voor de

tijdelijke huisvesting mogelijk lager uit dan het bedrag dat eerder, in september 2025, met uw raad is gecommuniceerd. Het volledige, eerder gecommuniceerde bedrag hoeft daarmee niet beschikbaar te worden gesteld. In plaats van € 2,1 miljoen wordt op basis van de huidige inzichten verwacht dat maximaal € 1,8 miljoen benodigd is voor de realisatie van de tijdelijke huisvesting.

1.2. Tijdige realisatie van de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk om de projectplanning te kunnen handhaven

Volgens de huidige integrale projectplanning dient de tijdelijke huisvesting uiterlijk aan het einde van het eerste kwartaal van 2027 beschikbaar te zijn voor de gemeentelijke organisatie. Om dit te kunnen realiseren, moeten na afronding van het lopende inkooptraject verschillende vervolgstappen worden doorlopen. Zo moet de gemeente onder andere voor het geselecteerde ontwerp een omgevingsvergunning aanvragen en moeten de werkzaamheden tijdig worden voorbereid en uitgevoerd.

De beschikbare doorlooptijd is daarmee beperkt. Het tijdig beschikbaar stellen van het benodigde krediet en vervolgens verstrekken van de opdracht aan de geselecteerde leverancier is daarom essentieel om de tijdelijke huisvesting binnen de gestelde planning te kunnen realiseren en de voortgang van het renovatieproject te waarborgen.

Verder heeft de gemeente de verplichting om de archieven tijdig elders onder te brengen. Hiervoor is inmiddels een eerste marktverkenning uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het mogelijk is om de archieven voor de start van de bouwwerkzaamheden naar een externe locatie over te brengen.

1.3. Besluitvorming over het krediet maakt tijdige communicatie over de tijdelijke huisvesting mogelijk

Met het beschikbaar stellen van het benodigde krediet ontstaat duidelijkheid over de invulling van de tijdelijke huisvesting. Het projectteam kan vervolgens de benodigde afspraken met leveranciers maken en de verdere realisatie van de tijdelijke huisvesting in gang zetten. Dit biedt medewerkers, omwonenden en inwoners duidelijkheid en perspectief over de situatie gedurende de renovatieperiode.

De tijdelijke huisvesting is een onderwerp dat binnen de organisatie al geruime tijd leeft. Daarnaast heeft de plaatsing van de unitgebouwen gevolgen voor de directe omgeving. Het is daarom van belang om omwonenden tijdig te informeren en met hen in gesprek te gaan over de voorgenomen situatie en de mogelijke impact daarvan.

Kanttekeningen

1.1. Het krediet is gebaseerd op een kostenraming die is opgesteld aan de hand van kengetallen, uitgangspunten en aannames.

De definitieve kosten van de tijdelijke huisvesting zijn op dit moment nog niet volledig bekend. De raming is gebaseerd op de huidige inzichten, beschikbare marktinformatie en gehanteerde kengetallen en aannames. Naarmate de uitwerking vordert en offertes en opdrachten definitief worden, ontstaat meer inzicht in de daadwerkelijke kosten. Hierdoor bestaat het risico dat de uiteindelijke kosten afwijken van de huidige raming.

Als minder dan € 1,8 miljoen benodigd blijkt te zijn voor de tijdelijke huisvesting, stellen wij voor om het resterende bedrag toe te voegen aan de post onvoorzien. Hiermee kan het bedrag worden ingezet om eventuele financiële tegenvallers gedurende de bouwperiode of tijdens de aanbesteding op te vangen.

Mocht er door tegenvallers juist meer krediet nodig zijn, dan volgt hiervoor een nieuw raadsvoorstel.



Alternatieven

In de afgelopen maanden is actief gezocht naar een alternatieve locatie voor de tijdelijke huisvesting, met als doel de medewerkers gedurende de renovatieperiode in een regulier kantoorpand te kunnen onderbrengen. Helaas heeft de huidige kantorenmarkt in Elburg vooralsnog geen passende oplossing geboden. Op dit moment wordt nog één potentieel kantoorpand onderzocht. De verwachting is echter dat de mogelijkheden om dit pand daadwerkelijk in te zetten voor de tijdelijke huisvesting beperkt zijn. Als dit scenario alsnog haalbaar blijkt, zal dit naar verwachting leiden tot een financieel voordeel ten opzichte van de realisatie van tijdelijke unitgebouwen.

Financiën

De kosten voor tijdelijke huisvesting maakten oorspronkelijk deel uit van de totale kredietaanvraag voor de renovatie van het gemeentehuis zoals deze aan de raad in september 2025 is gepresenteerd. Met de dekking van het totale krediet is rekening gehouden binnen de begroting. Het deel van het krediet voor tijdelijke huisvesting is in het raadsbesluit als stelpost benoemd en is dus nog niet beschikbaar gesteld. In voorliggend raadsvoorstel vragen wij u om € 1.803.000 van het krediet in deze fase alsnog beschikbaar te stellen. De hieruit voortkomende kapitaallasten van € 72.000 structureel kunnen worden gedekt uit de stelpost van € 164.000 voor de renovatie van het gemeentehuis.

Zoals eerder toegelicht, is bij de keuze voor de eerste ontwerpvariant in september 2025 een bedrag van € 2.099.000 gecommuniceerd als uitgangspunt voor de kosten van de tijdelijke huisvesting. Met het voorliggende voorstel wordt de gemeenteraad verzocht het benodigde krediet van €1.803.000 beschikbaar te stellen om de tijdelijke huisvesting te kunnen realiseren.

Krediet tijdelijke huisvesting	Krediet (sep. 2025)	Nu benodigd	Later benodigd
Verhuiskosten	€ 127.000,00	€ 50.000,00	€ 77.000,00
Tijdelijke huisvesting kantoren	€ 1.768.000,00	€ 1.600.000,00	€ 68.400,00
Tijdelijke huisvesting archief	€ 153.000,00	€ 153.000,00	€ -
Tijdelijke huisvesting Raadszaal	€ 51.000,00	€ -	€ 51.000,00
Totalen	**€ 2.099.000,00**	**€ 1.803.000,00**	

Verhuiskosten

Voor de verhuizing vanuit het huidige gemeentehuis naar de unitgebouwen, de Koepel en het Voorhuis wordt voorgesteld om € 50.000 beschikbaar te stellen. Dit krediet is bedoeld voor het verplaatsen van apparatuur, inventaris en overige benodigdheden. Voor Burgerzaken geldt daarnaast dat een aantal specifieke zaken door een gespecialiseerd verhuisbedrijf moet worden verhuisd.

Tijdelijke huisvesting kantoren

De Koepel en het Voorhuis blijven gedurende het grootste deel van de renovatieperiode in gebruik. Om deze gebouwen gedurende deze periode geschikt en kwalitatief op niveau te houden voor de huisvesting van medewerkers en dienstverlening, zijn aanvullende werkzaamheden en onderzoeken noodzakelijk. De architect en installatieadviseur werken hiervoor de benodigde maatregelen en voorzieningen verder uit.

Een deel van het krediet wordt ingezet voor het tijdelijk verplaatsen, aanpassen en/of in stand houden van installatietechnische voorzieningen, ICT-infrastructuur en voorzieningen voor warmte en koude (klimaatbeheersing). Daarnaast is het krediet noodzakelijk voor de realisatie van het unitgebouw, dat we huren van een leverancier. Verder is het krediet benodigd voor het aanpassen en verleggen van de elektrische infrastructuur om het unitgebouw van stroom te kunnen voorzien.



Met het beschikbaar stellen van dit krediet kan het projectteam de benodigde opdrachten verstrekken aan leveranciers, zodat de noodzakelijke werkzaamheden binnen de beschikbare planning kunnen worden uitgevoerd.

Op basis van de huidige inzichten wordt verwacht dat een bedrag van € 1.600.000 toereikend is voor de realisatie van de tijdelijke kantoorhuisvesting. Tegelijkertijd bestaat er nog onzekerheid over de omvang van een aantal noodzakelijke aanpassingen. Om de voortgang niet te belemmeren en voldoende financiële ruimte te behouden voor onvoorziene noodzakelijke werkzaamheden, wordt voorgesteld het resterende deel van het eerder geraamde krediet beschikbaar te houden.

Tijdelijke huisvesting archief
Voor de tijdelijke huisvesting van het gemeentearchief en het streekarchief wordt gezocht naar een geschikte marktpartij die beide archieven gedurende de renovatieperiode kan opslaan. Naast de fysieke opslag van de archieven maakt ook de bijbehorende dienstverlening onderdeel uit van deze kosten.

Op basis van de huidige inschatting is de verwachting dat gedurende de renovatieperiode niet het volledige bedrag van € 150.000 benodigd is. Omdat de exacte kosten op dit moment nog onvoldoende kunnen worden bepaald, wordt voorgesteld om het volledige hiervoor geraamde krediet wel beschikbaar te stellen.

Tijdelijke huisvesting Raadszaal
Op basis van de huidige inzichten kan de raadszaal gedurende de renovatie op de huidige locatie in gebruik blijven. Naar verwachting zijn hiervoor daarom geen aanvullende kosten voor tijdelijke huisvesting noodzakelijk.

Mocht blijken dat gedurende de renovatie toch aanpassingen aan de raadszaal noodzakelijk zijn, dan worden deze, voor zover passend binnen de huidige scope, meegenomen binnen het krediet voor de tijdelijke huisvesting van de kantoren en de Koepel.

Communicatie/burgerparticipatie
We informeren medewerkers, inwoners en omwonenden op verschillende momenten over de renovatie en de tijdelijke huisvesting.

Direct-omwonenden zijn eerder per brief geïnformeerd over de renovatie en uitgenodigd voor een inloopmoment op 7 september. Tijdens deze bijeenkomst geven we een toelichting op de plannen en de planning en gaan we met omwonenden in gesprek over de gevolgen voor de directe omgeving. We horen graag welke aandachtspunten zij hebben voor de uitvoering, bijvoorbeeld rond bereikbaarheid, verkeer, parkeren en het beperken van overlast. We maken daarbij duidelijk wat al vaststaat en waar nog ruimte is om bij de uitvoering rekening te houden met wensen en aandachtspunten. Na de bijeenkomst koppelen we terug wat we met de inbreng doen.

Ook tijdens de verdere voorbereiding en uitvoering blijven we omwonenden informeren over belangrijke ontwikkelingen, de planning en werkzaamheden die gevolgen kunnen hebben voor de omgeving. Inwoners informeren we ruim voor de verhuizing over wat de tijdelijke huisvesting betekent voor de gemeentelijke dienstverlening. We maken duidelijk vanaf wanneer de situatie verandert, waar inwoners terechtkunnen en hoe de tijdelijke locaties bereikbaar en toegankelijk zijn.

Medewerkers worden gedurende de voorbereiding en verhuizing geïnformeerd over de planning, hun tijdelijke werkplek en wat de verhuizing voor hun dagelijkse werk betekent.

Bij belangrijke momenten in het project, zoals de definitieve invulling van de tijdelijke huisvesting, de start van de werkzaamheden en de verhuizing, informeren we de betrokken groepen opnieuw.

Vervolg

Na instemming van de raad kan de gemeente de benodigde overeenkomsten met leveranciers aangaan. Daarnaast kan de verdere uitwerking van de tijdelijke unitgebouwen worden voortgezet en kan de benodigde omgevingsvergunning worden voorbereid en aangevraagd.

Parallel hieraan wordt het scenario voor de tijdelijke huisvesting van het gemeentearchief en het streekarchief verder uitgewerkt, zodat ook hiervoor op tijd een passende oplossing kan worden gerealiseerd.

Bijlage(n)

1. Financieel overzicht tijdelijke huisvesting zoals besproken bij scenariokeuze (najaar ’25)

Elburg, 25 augustus 2026

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester (wnd),	de secretaris,
Dhr. drs. H.J. van Schaik	Mw. mr. A.H. van der Maat-Bosma