Aan de leden van de gemeenteraad

Noordwijk, 29 september 2026

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk

Postbus 298
2200 AG Noordwijk

T +31 (0)71 36 60 000

gemeente@noordwijk.nl
www.noordwijk.nl

KvK nummer 73538469
BTW NL8257.92.150.B01
IBAN NL34BNGH0285044621
BIC BNGHNL2G

Zaaknummer	: 1009741
Verzenddatum	: 30 september 2026
Onderwerp	: Multifunctioneel Atrium Basis Plus
Bijlage(n)	: -

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding
Op 6 november 2025 heeft de raad gekozen voor de variant Basis Plus Noordwijk en daarbij een investeringskrediet van € 2.925.000 beschikbaar gesteld. Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over stand van zaken en financiële ontwikkelingen van het project multifunctioneel Atrium Basis Plus.

Financiële ontwikkelingen
Er is geconstateerd dat de kosten voor de bouw en verbouw van het gemeentehuis Noordwijk fors hoger uitvallen dan verwacht. Op 6 november 2025 heeft de raad gekozen voor de Basis Plus Noordwijk variant. Bij deze variant lag een investeringsraming op basis van kengetallen ten grondslag van € 2.925.000. De nu uitgewerkte raming op basis van een bouwkostenraming gebaseerd op de variant Basis Plus Noordwijk bouw en verbouw van het gemeentehuis Noordwijk komt uit op afgerond € 7.719.000.

Dit is een verschil van € 4.794.000 ten opzichte van het nu beschikbare budget.

De toen voorgelegde investeringsraming op basis van kengetallen geeft een onvolledig beeld. De raming op kengetallen is een oude raming die destijds niet vooraf aan de besluitvorming is geactualiseerd. Hierdoor is de werkelijke omvang en de complexiteit van de opgave onvoldoende meegenomen in de raming. Wij betreuren deze gang van zaken.

Op dit moment is er een bouwkostenraming opgesteld die de oorzaken van de hogere raming inzichtelijk maken:

- Constatering dat de raming van 2025 niet aansluit bij de daadwerkelijke omvang en complexiteit van de opgave en actualisatie niet heeft plaatsgevonden.
  De aanleg van de fietsenkelder is veel complexer dan ingeschat.
  De verbouwingskosten in de raming ten behoeve van meer werkplekken ontbreekt.
  Financiële middelen voor het inrichten van de multifunctionele zaal ontbreken.

- Ontbreken van stelposten in de raming voor het opvangen van financiële risico's. Met name op het gebied van installaties wordt er geadviseerd deze risico's af te prijzen.
- Ontbreken van stelposten voor archeologie en grondwatermaatregelen waarvoor nog nader onderzoek uitgevoerd moet worden.
- Ontbreken van een indexatie in de kosten. In de huidige raming is uitgegaan van een start bouw in september 2027 en welke kosten op dat moment te verwachten zijn. Dit zorgt voor een meerprijs ten opzichte van de kosten wanneer er nu gebouwd zou worden, maar geeft meer houvast voor de te verwachten kosten. Dit zorgt voor een verhoging van de kosten met 6,9%, een bedrag van bijna € 300.000. Over dat bedrag gaan ook nog de bijbehorende opslagen.
- Marktontwikkelingen en prijsstijgingen. De BNB-indexcijfers geven inzicht in de kostenontwikkeling van de lonen, materialen en materiaal. De afgelopen 2 jaar zien we een verhoging van 7,6%.
- De indirecte kosten, o.a. projectmanagementkosten waren niet volledig.

Opgemerkt moet worden dat er nu een bouwkostenraming is opgesteld bij een voorlopig ontwerp. Hierbij wordt een onzekerheidsmarge gehanteerd van +/- 10% afwijking die nu in dit investeringsbedrag is opgenomen. Naarmate het project verder gaat en richting een definitief ontwerp gaat, kunnen kosten nog beter gespecificeerd worden wat nu een beter inzicht geeft in de kosten.

Op basis van het voorgaande heeft het college een besparingsronde in het ontwerp gemaakt waarmee het verschil van € 4.794.000 ten opzichte van het nu beschikbare budget gereduceerd wordt tot een tekort van € 2.657.000.

Kosten raadzaal en uitbreiding werkplekken
Het investeringsbedrag bestaat uit kosten voor de uitbreiding van de raadzaal en kosten voor uitbreiding van de werkplekken.

Hierbij moet u denken aan een kostenverdeling van:

	Basis Plus Noordwijk (met besparingen)	Basis Plus Noordwijk
Kosten raadzaal	€ 4.435.000	€ 5.895.000
Kosten uitbreiding werkplekken	€ 1.147.000	€ 1.824.000
Totaal	€ 5.582.000	€ 7.719.000

Besparingen
Om de kosten voor het ontwerp van de variant Basis Plus Noordwijk te beheersen zijn er diverse besparingen doorgevoerd die een meer sober ontwerp opleveren maar voldoet aan de functionaliteit.

Hieronder is weergegeven welk besparingen zijn doorgevoerd.

Onderdeel gemeentehuis Noordwijk		Aanpassing op ontwerp	Besparing
Nieuwbouw kelder		Er wordt wel een prefab berging op -1 aangelegd onder het Atrium, maar fietsenkelder blijft op maaiveld en wordt op huidige locatie aangepast.	€ 792.000,00
Nieuwbouw Atrium			
Herinrichting BGG KKC/Backoffice		Rotonde blijft behouden (wens griffie - gebruik 2e commissievergadering) en er worden dan geen werkzaamheden in de rotonde uitgevoerd.	€ 132.000,00
		Er vindt geen herinrichting van het KCC/Backoffice plaats. Alleen de ontvangstbalie wordt nabij de entree geplaatst.	€ 456.132,60
Aanpassen entree		Komt geheel te vervallen en entree blijft gehandhaafd.	€ 452.100,00
Herinrichting BGG vergader/toiletruimten		Geen aanpassingen in werkvlek Griffie en Toiletruimten.	€ 84.480,00
Diverse aanpassingen			
Flexibel indeelbare ruimten		De flexibele wand komt te vervallen en een vaste glazen wand tussen entreegebied en het Atrium wordt gerealiseerd waarbij de 1e verdiepingsvloer voor het toekomstige werkcafé wel wordt gerealiseerd.	€ 220.176,00
Totaal			€ 2.136.888,60
Totaal (afgerond)			**€ 2.137.000,00**

Met voorgaande kostenbesparingen verwachten wij een besparing van € 2.137.000 op het meest optimale ontwerp.

Ondanks deze kostenbesparingen is er nog een verschil van € 2.657.000 waarvoor nog dekking benodigd is. Dit verschil zou voor een groot deel gedekt kunnen worden uit de opbrengsten door de verkoop van gemeentelijk vastgoed in Noordwijk.

Uiteraard zijn hier nog diverse varianten mogelijk door deels besparingen wel of niet door te voeren. Voor nu is alleen de meest sobere versie weergegeven.

Gemeentelijk vastgoed

Een mogelijke bron van dekking voor de hogere incidentele kosten is de opbrengst uit gemeentelijk vastgoed. Voor het gemeentekantoor in Noordwijkerhout is onderzocht welk toekomstbestendig scenario het beste aansluit bij de ruimtelijke, maatschappelijke en financiële uitgangspunten van de gemeente. Daarbij worden de ambities uit de motie (van 26 februari 2026) en het coalitieakkoord betrokken. De uitkomsten van deze verkenning worden aansluitend op een voorstel voor het Atrium, Basis Plus Noordwijk met het college en met u als raad gedeeld. Hierbij wordt aan u een afzonderlijk voorstel voorgelegd, zodat een gewogen besluit kan worden genomen over de toekomstige invulling van de beide gemeentekantoren. Daarbij is het creëren van voldoende werkplekken in Noordwijk wel voorwaarde voor het voorstel Noordwijkerhout.

Daarnaast zijn diverse gemeentelijke panden in Noordwijk recent getaxeerd met het oog op verkoop. Het betreft de volgende panden:

- Voorstraat 14
- Voorstraat 26
- Voorstraat 28
- Wilhelminastraat 1 / Heilige Geestweg 55A
- Wilhelminastraat 3

De opbrengsten, getaxeerd op totaal € 1.500.000 uit verkoop van dit gemeentelijk vastgoed, kunnen worden betrokken bij de dekking van de hogere incidentele kosten en daarmee de aanvullende kredietbehoefte beperken. De taxatiewaarden geven een indicatie van de marktwaarde en vormen geen garantie voor de uiteindelijke verkoopopbrengst.

Overzicht kosten/besparingen/dekking

	Basis Plus Noordwijk (met besparingen)	Basis Plus Noordwijk
Kosten raadzaal	€ 4.435.000	€ 5.895.000
Kosten uitbreiding werkplekken	€ 1.147.000	€ 1.824.000
Totaal (incl. +/- 10% onzekerheidsmarge)	€ 5.582.000	€ 7.719.000
Reeds beschikbaar gesteld budget	€ 2.925.000 -	€ 2.925.000 -
Aanvullend benodigd krediet	€ 2.657.000	€ 4.794.000
Opbrengsten verkoop panden Noordwijk	€ 1.500.000 -	€ 1.500.000 -
Dekking uit reserve	€ 1.157.000	€ 3.294.000

Omdat de kapitaallasten worden gedekt uit de daarvoor bestemd reserve heeft dit geen invloed op het begrotingssaldo mits de kapitaallastenreserve wordt opgehoogd met het bedrag van de kostenstijging.

Planning

Huidige prognose start bouw en verbouw van het Atrium in Noordwijk stond tot op heden gepland voor september 2027. Gelet op de nieuwe inzichten over de hogere kosten en de daarbij benodigde besluitvorming voor aanvullende dekking is het pas mogelijk om de ontwerpopgave na een positief besluit van de gemeenteraad over het benodigde investeringskrediet weer op te starten. Daaropvolgend is de doorlooptijd voor een dergelijke investering voor het aanbestedingsproces 3,5 tot 4 maanden aangezien je Nationaal Openbaar of mogelijk Europees moet aanbesteden. Hierdoor is de verwachting dat de start van de bouw niet eerder zal aanvangen dan 14 maanden na positieve besluitvorming m.b.t. het aanvullend benodigd budget.

Vervolg

Het college begrijpt dat er naar aanleiding van deze raadsinformatiebrief de nodige vragen zijn. Het college gaat hier graag over in gesprek met de raad. Er wordt nu een raadsvoorstel en – besluit voorbereid met een nadere toelichting op deze brief waarbij we ook kijken naar alternatieve dekkingsmogelijkheden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

mr. B.B. Schneiders
wnd. burgemeester