RAADSVOORSTEL

zaaknummer:	1886910
afdelingsnaam:	Sociaal Domein
steller:	V. Wessels
telefoonnummer	+31356292121
onderwerp:	Vrijgave krediet voor opvang Oekraïense ontheemden

Voorstel

1. Een investeringskrediet ad. € 2.000.000,- beschikbaar te stellen en vrij te geven voor de verwerving van het gebouw aan de Emmastraat 15;

2. De kapitaallasten te verwerken bij de voorjaarsnota 2026 en te dekken uit de rijksvergoeding; en bij het vervallen van deze vergoeding deze kosten te dekken uit het begrotingssaldo.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Raadsvoorstel Aankoop locatie	**De raad wordt voorgesteld om een investeringskrediet beschikbaar te stellen en vrij te geven voor de verwerving van het gebouw aan Emmastraat 15. Het college wil dit aankopen voor de opvang van Oekraïense ontheemden zodat ongeveer 52 bewoners van de tijdelijke opvanglocatie Philips naar deze locatie kunnen verhuizen.**	**Raadscommissie 26 november ‘25**	**Raadscommissie 26 november ‘25**	**Raad 10 december ‘25**

Samenvatting

In de raadsinformatiebrief van 17 juni jl. hebben wij u geïnformeerd over de verlenging van de noodopvanglocatie Philips, de noodzaak van het tijdig vinden van vervangende plekken voor de bewoners van deze locatie en het verbeteren van de leefkwaliteit op locatie door verlaging van het aantal opvangplekken. Wij hebben een locatie gevonden aan de Emmastraat 15, waarmee we een deel van de vervangingsplekken van de Philipslocatie kunnen realiseren. De raad wordt gevraagd een investeringskrediet van € 2.000.000 beschikbaar te stellen zodat het gebouw aangekocht kan worden. Na

een verbouwing zijn er 52 opvangplekken (gezinnen, echtparen, ouderen) die al langere tijd in onze opvang verblijven. We kunnen deze bewoners dan een structureel verblijf aanbieden zo lang dat nodig is.

Inleiding

Momenteel vangt de gemeente Hilversum circa 860 Oekraïense ontheemden op in noodopvanglocaties met een tijdelijke huurovereenkomst.

De Philipslocatie dient op 1 november 2027 leeg en ontruimd te worden opgeleverd aan de verhuurder. Dat betekent dat de huidige 400 bewoners ruim voor die tijd moeten zijn verhuisd naar een of meerdere nieuw te realiseren opvanglocaties. Tot de expiratiedatum van de huurovereenkomst hebben we hier nog circa 18 maanden de tijd voor. De urgentie voor vervangingsplekken voor onze bewoners is daarmee ontzettend hoog. Met de verwerving van de Emmastraat 15 kunnen we 52 opvangplekken realiseren. Voorgesteld wordt om het gebouw aan de Emmastraat 15 (voorheen Nootenboom Businessschool) aan te kopen en te transformeren naar een opvanglocatie met 16 onzelfstandige wooneenheden waarbij keukens en sanitaire voorzieningen worden gedeeld.

Probleemstelling/doel

De huidige opvanglocaties voor Oekraïense ontheemden zijn tijdelijk. Met de verlenging van de opvanglocatie Philips tot 1 november 2027 kunnen we bewoners nog circa 18 maanden opvangen op die locatie (rekening houdend met oplevering etc.). We zijn daarom op zoek naar vervangingsplekken voor de 400 bewoners van de Philipslocatie. Met de aankoop van de Emmastraat 15 zouden we aan ongeveer 52 bewoners van de Philipslocatie opvang kunnen bieden op een structurele locatie in plaats van tijdelijke locatie.

Argumenten

1.1 Vervangingsplekken voor bewoners van de Philipslocatie zijn urgent.

Het herhuisvesten van bewoners van de opvanglocatie Philips is urgent door de tijdelijkheid van de huur tot 15 november 2027. Op deze locatie worden 52 opvangplekken gerealiseerd.

1.2 Geschikte locatie voor opvang

De gemeente is al langer op zoek naar geschikte locaties om tijdig de bewoners van de Philipslocatie verblijf te kunnen bieden. Bij de zoektocht naar geschikte gronden of gebouwen wordt onder andere gekeken naar de prijs-kwaliteitverhouding, de locatie zelf en de mogelijkheden om relatief snel te transformeren. De Emmastraat 15 voldoet aan al deze voorwaarden en is daarom een geschikte locatie. Gezien de opgave gaat de zoektocht naar andere locaties onverminderd door.

1.3 Verwerving voorkomt onzekerheid en bespaart kosten op de lange termijn.

De huidige opvanglocaties hebben een tijdelijk karakter en zorgen voor onzekerheid bij afloop van de huurovereenkomst. Ook dienen bij het einde van de huurovereenkomst vaak hoge kosten te worden gemaakt om een gebouw weer terug te brengen in de oorspronkelijke staat. Met aankoop voorkom je deze problemen en stel je een locatie veilig voor de lange termijn. Tegenover de uitgave van het gevraagde krediet staat een restwaarde aan het eind van de afschrijvingstermijn of bij verkoop van het gebouw.

1.4 Gemeente verwerft maatschappelijk vastgoed voor de lange termijn

Maatschappelijk vastgoed is erg schaars in Hilversum. Er moeten nu en in de toekomst voldoende maatschappelijke voorzieningen zijn in wijken en buurten. Deze verwerving is een positieve aanwinst voor onze maatschappelijk vastgoedportefeuille.

1.5 Een investeringskrediet is noodzakelijk voor aankoop.

Een investeringskrediet is noodzakelijk om het gebouw aan te kunnen kopen. De gemeenteraad is bevoegd om een investeringskrediet vrij te geven. De koopsom van € 2.000.000.- k.k. is door onderhandeling tot stand gekomen en wordt onderbouwd door twee taxatierapporten.

2.1 Kapitaalslasten worden gedekt door het rijk.
De kapitaal- en exploitatielasten worden gedekt uit de normvergoeding (€44,- per opvangplek per nacht) van het rijk vanuit de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne (BooO). De locatie heeft na de verbouwing 52 opvangplekken.

3.2 Kapitaallasten worden aangemeld bij de voorjaarsnota.
De voorjaarsnota is de eerstvolgende mogelijkheid om opbrengsten en uitgaven te kunnen verantwoorden.

Kanttekeningen
1.1 overdrachtsbelasting
Onderdeel van het onderhandelingsresultaat is dat gemeente de verschuldigde overdrachtsbelasting betaalt indien het pand niet vóór 1 januari 2026 wordt geleverd. Voor de verkoper heeft een overdracht na 1 januari 2026 een financiële consequentie van € 119.600., gelijk aan de hoogte van de overdrachtsbelasting die verschuldigd was bij aankoop van het gebouw op 1 juli jl. Het bestuurlijk proces kost tijd en het college moet af kunnen zien van de aankoop indien de raad hiervoor geen krediet beschikbaar stelt. De verkoper had het pand in de tussentijd aan een andere gegadigde kunnen verkopen die wél voor 1 januari 2026 zou kunnen afnemen.

2.1 Oekraïne-bekostiging tijdelijk
Gemeenten ontvangen een vergoeding voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen, maar de duur van de vergoeding is niet vastgelegd. De financiële compensatie is gekoppeld aan de wettelijke taak van gemeenten om ontheemden uit Oekraïne op te vangen. Mocht de vergoeding vanuit het ministerie worden beëindigd, dan moeten de exploitatie- en kapitaallasten worden gedekt uit het begrotingssaldo.

Financiën, middelen & capaciteit
Met de verkopende partij is een koopsom overeengekomen van € 2.000.000.- k.k. De raad wordt verzocht hiervoor krediet vrij te geven. De afschrijving is conform de Financiële verordening 2024 en de rente zoals in de begroting 2026 is vastgesteld.
De begroting wordt met de voorjaarsnota 2026 aangepast op de financiële gevolgen. De verwachte kapitaallasten zijn € 46.000.-. De transitiekosten zijn geraamd op € 480.000.- inclusief btw. Transitiekosten worden in principe vergoed uit de bekostigingsregeling van het rijk (BooO). Afhankelijk van de juridische eigendomsoverdracht van het gebouw wordt in dat jaar ook het krediet afgesloten.

Indien de eigendomsoverdracht niet voor 1 januari 2026 plaatsvindt dan wordt de compensatievergoeding zoals vermeld onder kanttekening 1.1. gedekt uit de reserve Oekraïne.

Uitvoering
Communicatietraject
Direct omwonenden en aangrenzende ondernemers zijn per brief geïnformeerd en uitgenodigd voor een inloopavond waar ze terecht kunnen met hun vragen en/of opmerkingen.

Verbouwing en verhuizing

Als de omgevingsvergunning onherroepelijk is en de overdracht heeft plaatsgevonden, kan gestart worden met de verbouwing van het pand. We verwachten dat de locatie in het voorjaar 2026 gereed is voor opvang.

Burgemeester en wethouders van Hilversum, de gemeentesecretaris,	28 oktober 2025 de burgemeester,
mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)