GEMEENTE HOORN

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2266211
Steller: S. van Tunen
Datum commissie: 9 september 2025
Datum raadsvergadering: 30 september 2025

Team: ZS
Teammanager: Jean Paul Verbeek
Portefeuillehouder: A. Helling
E-mail: s.van.tunen@hoorn.nl

Onderwerp
Transformatie gebouwdeel C stadhuis

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Begrotingswijziging
2	Ervaringen inloopbijeenkomst omwonenden 29 augustus 2025 (wordt nazonden)

De raad besluit

1. Voor de transformatie van gebouw C naar een tijdelijke opvanglocatie voor Oekraïense ontheemden een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 12.515.000
2. De netto-investering na aftrek van de eenmalige transitievergoeding van het Rijk van € 6,4 miljoen vast te stellen op € 6.115.000.
3. Af te wijken van de nota investerings- en afschrijvingsbeleid en de transformatie af te schrijven in drie jaar.
4. De jaarlijkse kapitaallasten (afschrijving 3 jaar, omslagrente 1,2%) te dekken uit:
    a. € 4,8 miljoen gereserveerde overschotten op de Oekraïne gelden (uit 2022 en 2024, dit bedrag zit in de reserve diverse incidentele bestemmingen)
    b. € 1,5 miljoen verwacht voordeel op de Oekraïne gelden in 2025 (dit bedrag wordt gestort in de reserve diverse incidentele bestemmingen)
5. De exploitatielasten van het gebouw te dekken uit de reguliere dagvergoeding van het rijk voor de opvang van Oekraïners (SPUK opvang ontheemden Oekraïne). De exploitatielasten worden verwerkt in de Kadernota 2026.
6. De bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

Samenvatting
Gemeente Hoorn vangt circa 250 Oekraïense ontheemden op in gemeentelijke opvanglocaties. De huurcontracten van deze gemeentelijke opvanglocaties zijn eindig en lopen naar verwachting eind 2026 af. Daarom is het noodzakelijk om een nieuwe opvanglocatie te realiseren waar de Oekraïense ontheemden naartoe kunnen verhuizen. Gebouwdeel C van het stadhuis is geschikt te maken voor opvang van verschillende doelgroepen en staat op dit moment leeg. Vanwege de noodzaak en het eindigen van contracten van de gemeentelijke opvanglocaties, is het belangrijk om op korte termijn een oplossing te hebben voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Met de transformatie van gebouwdeel C naar een tijdelijke opvanglocatie wordt daarin voorzien en is er op korte termijn een tijdelijke invulling voor dit gebouwdeel. Voor de langere termijn wordt een gebiedsvisie ontwikkeld, van waaruit gebouw C een duurzame bestemming krijgt.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

De gemeente heeft een inspanningsverplichting voor de opvang van Oekraïense ontheemden en moet in opvang blijven voorzien als de huurcontracten van de huidige locaties aflopen. Met de transformatie van gebouw C kan een groot deel van de ontheemden naar gebouwdeel C van het stadhuis verhuizen.

Belang
Het belang is dat er voldoende en continuïteit is in de opvangcapaciteit is voor Oekraïense ontheemden.

Centrale vraag
Op welke manier is het mogelijk om in gebouwdeel C van het stadhuis een opvanglocatie voor Oekraïense ontheemden te realiseren?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Het maatschappelijk resultaat is het bieden van voldoende en goede opvang voor Oekraïense ontheemden.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
Dit voorstel draagt bij aan Global goal 10: verminderen van ongelijkheid binnen en tussen landen. De gemeente biedt goede opvang voor vluchtelingen. Bij de verbouw wordt aandacht besteed aan circulair slopen en hergebruik van materialen.

4. Kaders
Inspanningsverplichting opvang Oekraïense ontheemden
Gemeenten hebben een inspanningsverplichting voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Deze inspanningsverplichting is gebaseerd op de prognoses van het aantal Oekraïense ontheemden dat in Nederland zal verblijven.

Toezegging aan de gemeenteraad over gebouw C, oktober 2024
In de raadsvergadering van oktober 2024 heeft de wethouder toegezegd de gemeenteraad tijdig te betrekken bij plannen voor de invulling van gebouw C. Zodra er zicht is op het proces en planning wenst de raad betrokken te worden, waarbij ook bekeken wordt of een tijdelijke/ korte termijn invulling mogelijk is.

Raadsbrief haalbaarheidsonderzoek gebouwdeel C, februari 2025
In februari 2025 is de gemeenteraad geïnformeerd over een haalbaarheidsonderzoek naar de tijdelijke invulling van gebouwdeel C. De belangrijkste uitkomsten van dit onderzoek zijn in dit voorstel verwerkt.

Raadsbrief haalbaarheidsonderzoek gebouwdeel C, juli 2025
Het college heeft op 1 juli 2025 een besluit genomen over de te ondernemen vervolgstappen voor transformatie van gebouw C tot tijdelijke opvanglocatie voor Oekraïense ontheemden. Dit naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek. De gemeenteraad is via een brief en informatieve sessie hierover geïnformeerd.

5. Argumenten
Urgentie
De gemeente heeft een inspanningsverplichting voor de opvang van Oekraïense ontheemden en moet blijven voorzien in voldoende opvangcapaciteit. Vanwege de aflopende huurcontracten van de huidige gemeentelijke opvanglocaties is de urgentie voor het op korte termijn vinden van nieuwe opvangplekken voor Oekraïense ontheemden hoog. Gezien bovenstaande noodzaak en het feit dat gebouwdeel C van het stadhuis momenteel leeg staat, is er gekeken naar de mogelijkheid om het gebouw te transformeren naar een opvanglocatie voor Oekraïense ontheemden.

Andere functies op korte termijn niet haalbaar
Gebouw C kan binnen de huidige functie van kantoor niet in gebruik worden genomen. Ook andere

functies, zoals bijvoorbeeld wonen, zijn op korte termijn niet mogelijk. Dit heeft te maken met hoge duurzaamheidseisen die voor deze functies gelden, waaronder een energielabel. Daarnaast gelden er hoge parkeernormen. Voor ontwikkelingen die een parkeervraag hebben is de **parkeernormennota Hoorn 2018** van toepassing. Voor een opvanglocatie voor Oekraïense ontheemden is geen parkeernorm, maar wordt als maatwerkoplossing aangesloten bij de parkeernorm voor 'kamergewijze verhuur'. Deze is het meest passend bij de verblijfssituatie in een opvanglocatie. Dat leidt tot een parkeervraag van 24 tot 26 parkeerplaatsen. Rekening houdend met het huidige autobezit van de Oekraïners die nu in gemeente Hoorn worden opgevangen, is deze norm passend. Concreet betekent dit dat er maximaal 26 parkeerplaatsen nodig zijn voor gebouwdeel C. Het team Beleid en Regie werkt momenteel een ontwerp uit om de parkeerdruk op het parkeerterrein te verlichten. Hierbij wordt rekening gehouden met de parkeervraag van maximaal 26 plekken voor gebouwdeel C.

Sluitende begroting met transitievergoeding
Op dit moment worden er, ondanks leegstand van het gebouw, wel kosten gemaakt voor de instandhouding van het gebouw. Voor de transformatie van gebouw C is er een sluitende begroting met een vanuit het Ministerie van Justitie en Veiligheid toegekende vergoeding. Vanuit het ministerie is een vergoeding toegezegd van € 6,4 miljoen op basis van een capaciteit van 194 bedden, op voorwaarde dat deze locatie uiterlijk 1 september 2026 in gebruik wordt genomen.

Korte en lange termijn
Met de transformatie van gebouw C naar een opvanglocatie kan een groot deel van de Oekraïense ontheemden die nu op de gemeentelijke opvanglocaties of in de sloopwoningen wonen, verhuizen naar gebouw C. Het gaat om een tijdelijke invulling van dit gebouwdeel, voor de korte termijn. Voor de lange termijn geldt dat er nog een gebiedsvisie moet komen, van waaruit ook wordt gekeken naar een passende en permanente bestemming voor gebouw C.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie
Tijdige communicatie met direct omwonenden en bedrijven is van belang om hen goed te informeren over de plannen en waar mogelijk rekening te houden met wensen en bezwaren. De omwonenden en bedrijven hebben op 9 en 10 juli 2025 een informatiebrief ontvangen, waarin zij zijn uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst op 29 augustus 2025. Op 9 juli 2025 is het onderdeel participatie besproken met het adviesteam voor ruimtelijke projecten. De suggesties vanuit het team worden meegenomen bij de voorbereiding van de inloopbijeenkomst op 29 augustus 2025 en het verdere proces.

7. Financiële gevolgen
Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat. De dekking van de te maken kosten ziet er als volgt uit:

- Transitievergoeding van € 6,4 miljoen.
  Het ministerie heeft een beschikking afgegeven voor €6,4 miljoen. Belangrijke voorwaarde voor de vergoeding is de datum van ingebruikname op 1 september 2026. Daarna moet de locatie vervolgens drie jaar gebruikt kunnen worden voor Oekraïners of (als er geen opvang voor deze groep meer nodig is binnen drie jaar) statushouders en/of asielzoekers. Na drie jaar mogen er andere doelgroepen worden opgevangen/gehuisvest. Huisvest de gemeente binnen drie jaar ook andere doelgroepen in het gebouw, dan moet er naar rato terugbetaald worden aan het ministerie. De afschrijvingstermijn van een renovatie is 25 jaar. De gebruiksduur van het gebouw voor opvang van de Oekraïners is minimaal 3 jaar. Voor de lange termijn moet nog gekeken worden naar een passende en permanente bestemming voor gebouw C. Daarom wordt voorgesteld om de afschrijvingstermijn van de transformatie op 3 jaar te zetten.

- Inzet van het surplus SPUK Oekraïne 2022 en 2024
  In 2022 en 2024 is het surplus van de rijksmiddelen voor opvang Oekraïners en de hiervoor gemaakte kosten gestort in de reserve diverse incidentele middelen. Bij elkaar opgeteld is dit

circa € 4,8 miljoen. Voorgesteld wordt om dit in te zetten voor dekking van de jaarlijkse kapitaallasten van de transformatie van gebouwdeel C

- Het mogelijke overschot (surplus) in 2025.
  Ook in 2025 wordt verwacht dat de rijksmiddelen voor opvang Oekraïners hoger zijn dan de kosten die Hoorn maakt. Het verwachte surplus is € 1,5 miljoen. Voorgesteld wordt om dit bedrag in te zetten voor dekking van de jaarlijkse kapitaallasten van de transformatie van gebouwdeel C.

- Reguliere dagvergoeding opvang Oekraïners dekt exploitatiekosten
  De exploitatie van het gebouw kan worden bekostigd uit de reguliere dagvergoeding voor de opvang van Oekraïners. In 2025 is de dagvergoeding €44,- per dag en bij 194 plekken is dit in totaal €3.115.640,- per jaar. Als hierbij wordt gekeken naar de exploitatielasten van de huidige gemeentelijke opvanglocaties en het feit dat er geen huur van toepassing is, is deze vergoeding ruim voldoende.

De verwachte kosten en inkomsten van de investering zijn in onderstaande tabel uitgesplitst.

	Kosten	**Inkomsten**
Transformatie gebouw C	11.610.000	
Inrichtingskosten/plan openbare ruimte	780.000	
Projectleiding intern	125.000	
Subtotaal	*12.515.000*	
Transformatiekostenvergoeding vanuit het Rijk		6.400.000,- tot 7.040.000,- (+10%)[1]
Benodigde netto investering	6.115.000 – 5.475.000	

Op basis van een afschrijvingstermijn van 3 jaar en rentepercentage van 1,2%, zijn de jaarlijkse kapitaallasten van de netto-investering € 2,111 miljoen in 2027, € 2,087 miljoen in 2028 en € 2,063 miljoen in 2029.
Voorgesteld wordt om dit te dekken uit de reserve diverse incidentele bestemmingen (4,8 miljoen euro) en het surplus van de rijksmiddelen opvang Oekraïners uit 2025 (naar schatting 1,5 miljoen euro). De exploitatiekosten van gebouwdeel C kunnen bekostigd worden uit de dagvergoeding die de gemeente ontvangt voor de opvang van Oekraïners.

8. Communicatie

De omwonenden zijn zowel bewoners als bedrijven. Zij zijn uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op vrijdag 29 augustus 2025, waar zij informatie krijgen en vragen kunnen stellen. De resultaten worden nagezonden (bijlage 2) ter voorbereiding van de commissievergadering. Ambtelijke collega's worden via interne communicatiekanalen geïnformeerd.

9. Realisatie

Vooruitlopend op de besluitvorming van de gemeenteraad zijn er voorbereidende stappen genomen. Dit betreft onder andere de aanbesteding voor een bouwteamovereenkomst, voorbereiding van vergunningen en communicatie met omwonenden. Na positieve besluitvorming door de gemeenteraad kan de gunning en start van de bouwteamovereenkomst plaatsvinden. In kwartaal vier van 2025 en

[1] Vanuit het ministerie is aangegeven dat de gemeente 10% mag afwijken van de transformatiekostenvergoeding. Het Rijk vergoedt deze 10%, overeenkomstig de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne (artikel 3, lid 5 en 6).

begin 2026 worden de plannen uitgewerkt, waarna er in januari/februari 2026 kan worden gestart met de verbouwing. Uiterlijk 1 september moet het pand in gebruik worden genomen als opvanglocatie.

Risico's:

- Vergunningen: Omgevingswet vergunningen moeten op tijd worden ingediend door de aannemer en vlot worden afgehandeld door de gemeente. Als daarin vertraging ontstaat, kan de opleverdatum in gevaar komen. De opleverdatum van 1 september 2026 is een voorwaarde voor het gebruik maken van de transformatiekostenvergoeding van het ministerie. Indien er in het proces vertraging lijkt te ontstaan, wordt dit besproken met het ministerie. De gemeente is doorlopend met het ministerie in overleg.
- Bezwaar tegen de voorlopige gunning bouwteamovereenkomst: bij bezwaar tegen een voorlopige gunning van de aanbesteding van de bouwteamovereenkomst schuift de definitieve gunning ongeveer drie tot vijf maanden op. Dit brengt de opleverdatum in gevaar.

Hoorn, 21 AUG. 2025

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris / de burgemeester