

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2281672

Steller: R. de Moel

Datum commissie: 3 februari 2026

Datum raadsvergadering: 10 februari 2026

Team: ZS

Teammanager: Jean Paul Verbeek

Portefeuillehouder: A. Helling

E-mail: r.de.moel@hoorn.nl

Onderwerp

Strategische aankoop Blauwe Berg 13

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Schetsontwerp herbestemming school Missiehuis Hoorn
2	Taxatierapport Blauwe Berg 13 (GEHEIM)
3	Begrotingswijziging (GEHEIM)
4	Financiële onderbouwing (GEHEIM)

De raad besluit

1. Akkoord te gaan met de aankoop van Blauwe Berg 13 voor de herhuisvesting van De Blauwe Schuit;
2. De hiervoor benodigde middelen beschikbaar te stellen en de jaarlijkse kapitaallasten voor de aanschaf, de exploitatielasten en het nodige krediet voor verbouwing te dekken uit verhuuropbrengsten en aangevuld door de onderhoudsvergoeding en de vrijval van onderhoudsbudgetten op de oude locatie van de Blauwe Schuit;
3. Het tekort in 2026 te dekken uit het begrotingsresultaat, en het structurele nadeel vanaf 2027 te onttrekken aan het begrotingsresultaat;
4. De bij dit besluit horende begrotingswijziging vast te stellen;
5. De geheimhouding op bijlage 3 en 4 (Begrotingswijziging en Financiële onderbouwing) op te heffen na het passeren van de akte bij de notaris.
6. De geheimhouding op bijlage 2 (Taxatierapport), uitgezonderd de persoonsgegevens op te heffen op 1 januari 2031.

Samenvatting

De voormalige school van de Stichting Persoonlijk Voortgezet Onderwijs (PVO) in Hoorn is gesloten. De stichting heeft het gebouw aan de Blauwe Berg vervolgens te koop aangeboden aan de gemeente. De gemeente ziet kansen om hier verschillende maatschappelijke functies onder te brengen. De beoogde gebruikers zijn kunstencentrum De Blauwe Schuit en de al in het missiehuis gevestigde kaakchirurg, die uitbreidingsplannen heeft. Samen met deze partijen is een businesscase uitgewerkt die nagenoeg sluitend is. Voorgesteld wordt om het pand aan te kopen en te verhuren aan deze partijen. De verkoop van het pand wordt gekoppeld aan een doorverkoopconstructie om financiële en maatschappelijke risico's op termijn te beheersen.



1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Kunstencentrum De Blauwe Schuit moet verhuizen, omdat het huidige pand aan de Vredeshofstraat 7a niet meer aan de bouwregels voldoet.

Het voormalige schoolgebouw van Stichting PVO aan de Blauwe Berg 13 is te koop aangeboden aan de gemeente. Dit pand is bijzonder geschikt voor de functie van De Blauwe Schuit. Om te voorkomen dat het gebouw aan een andere partij wordt verkocht is het wenselijk om deze kans nu te benutten. Uit onderzoek blijkt dat het pand niet alleen goed aansluit bij de wensen van De Blauwe Schuit, maar ook ruimte biedt voor uitbreiding van de kaakchirurgpraktijk uit het Missiehuis. Die combinatie maakt de exploitatie financieel haalbaar.

Belang

De gemeenteraad moet uiterlijk op 10 februari 2026 een besluit nemen over de aankoop van Blauwe Berg 13, zodat de overdracht uiterlijk op 2 maart 2026 kan plaatsvinden. Als dit niet gebeurt, wordt het pand aan een andere partij verkocht en verliest de gemeente haar aankoopoptie.

Centrale vraag

Onder welke voorwaarden gaat de gemeenteraad akkoord met de aankoop van Blauwe Berg 13?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Kunstencentrum De Blauwe Schuit vervult zowel culturele als sociale taken, met speciale aandacht voor jongeren. Gezien de grote hoeveelheid inschrijvingen voor beeldende en creatieve cursussen is De Blauwe Schuit van betekenis voor Hoorn en de omliggende regio. De missie van De Blauwe Schuit is om iedereen op een laagdrempelige manier de kans te bieden om creativiteit te ontdekken en te ontwikkelen. Op die manier wordt er via kunstdeelname bijgedragen aan de persoonlijke ontwikkeling van deelnemers. Het is belangrijk om deze culturele organisatie voor Hoorn en de regio te behouden.

Het doel is dat De Blauwe Schuit duurzame en passende huisvesting krijgt. Zo kan het kunstencentrum zijn maatschappelijke en culturele rol voor inwoners van Hoorn en omgeving blijven vervullen. Door de verhuizing naar De Blauwe Berg komt de huidige locatie aan de Vredeshofstraat 7a beschikbaar voor een nieuwe ontwikkeling.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Blauwe Berg 13 is een gebouw uit 1927 dat in 2019 volledig is gerenoveerd. Het betreft een goed onderhouden en duurzaam monument.

4. Kadens

Nota Gemeentelijk vastgoedbeleid 2024-2028, vastgesteld op 9 juli 2024

De gemeente verworft alleen vastgoed wanneer een vraagstuk niet opgelost kan worden binnen het bestaande eigendom en indien de markt het vraagstuk niet oppakt. Voorwaarde voor het in eigendom hebben van vastgoed is dat het een maatschappelijk doel dient. 'Maatschappelijk' betekent hierbij breed inzetbaar en met meerwaarde voor de samenleving. Multifunctioneel gebruik is hierbij leidend.

Raadsbrief Blauwe Berg, 18 april 2025

Via deze brief heeft het college de raad geïnformeerd over de interesse die er is om Blauwe Berg 13 aan te kopen van de Stichting PVO. Ook zijn de vervolgstappen benoemd om te komen tot een definitief besluit.



Gemeentewet, artikel 87 en 89

Op basis van artikel 87 van de Gemeentewet kan het bestuursorgaan op grond van een belang genoemd in artikel 5.1 van de Woo een verplichting tot geheimhouding opleggen.

Op basis van artikel 89 van de Gemeentewet geldt dat indien informatie ten aanzien waarvan een verplichting tot geheimhouding geldt aan de raad is verstrekt, die verplichting in afwijking van het derde lid voortduurt totdat de raad haar opheft.

Artikel 5.1 Woo

Het openbaar maken van informatie blijft achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:

- b. de economische of financiële belangen van het bestuursorgaan;
- e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (waaronder namen van ambtenaren);

5. Argumenten

Gebruik pand

Het gebouw aan de Blauwe Berg 13 kan worden opgedeeld in twee zelfstandige huuronderdelen: 1.602,2 m² bruto vloeroppervlak voor De Blauwe Schuit en 695,8 m² voor de kaakchirurg. Na de verbouwing wordt de doorgang naar het naastgelegen Missiehuis en de kapel, waar Brownies&downieS is gevestigd, ook opnieuw in gebruik genomen.

Met De Blauwe Schuit, Brownies&downieS, het opleidingscentrum van de tandarts en de kaakchirurg is overleg gevoerd. Zij zien kansen voor samenwerking en het delen van kennis en activiteiten. Dankzij de gekozen ruimtelijke indeling is een rendabele exploitatie mogelijk, zonder dat de subsidie voor De Blauwe Schuit hoeft te worden verhoogd.

Parkeerplekken

Bij het pand Blauwe Berg 13 horen 22 parkeerplaatsen. Ook de huidige tandartspraktijk heeft eigen parkeerplaatsen. De intentie is dat iedereen gebruik maakt van elkaars parkeerplekken, aangezien de openingstijden deels verschillen. De verwachting is dus dat de parkeerbehoefte opgevangen kan worden met de bestaande parkeerplekken.

Het gebouw grenst aan een appartementencomplex, waarvan de VvE eerder bezwaar heeft gemaakt tegen de toename van verkeer door het gebruik van de erfdienstbaarheid. Hoewel zij een rechtszaak hebben verloren, bestaat er nog steeds weerstand. De gemeente heeft aangegeven de weg bij het rugbyveld te willen benutten, wat deze kwestie zal oplossen. De VvE heeft aangegeven wel verheugd te zijn over de beoogde invulling van het pand Blauwe Berg 13.

Als er toch extra parkeerplaatsen nodig zijn, kan dat binnen het terrein worden opgevangen. Daarover zijn in een eerder stadium al afspraken gemaakt tussen de toenmalige projectontwikkelaar en de gemeente.

Belang van aankoop

De markt toont geen belangstelling om de huisvesting van De Blauwe Schuit te realiseren, omdat dit financieel niet voldoende rendabel is. Geschikte alternatieven binnen het bestaande vastgoed ontbreken door prijs, ligging en eigenschappen van de panden. Al langere tijd wordt gezocht naar een passende locatie.

De Blauwe Schuit heeft een duidelijke maatschappelijke waarde als kunst- en ontmoetingscentrum, met een belangrijke rol voor jongeren en de lokale gemeenschap.

De nieuwe locatie biedt kansen voor samenwerking met zorgverleners, Brownies&downieS en andere lokale partijen. Het pand kan zo uitgroeien tot een veelzijdige plek met culturele, sociale en maatschappelijke functies.



De keuze voor deze locatie is strategisch: de plek sluit aan bij de ambities voor toekomstgericht, maatschappelijk vastgoed. Ook is de locatie goed bereikbaar voor cursisten uit Hoorn en omgeving.

Door de verhuizing van De Blauwe Schuit komt de locatie Vredeshofstraat 7a vrij, waardoor er ruimte is voor herontwikkeling.

Omdat de markt dit vraagstuk niet oppakt en het binnen het bestaande vastgoedbeleid niet anders te realiseren is, is in dit geval verantwoord om af te wijken van het vastgoedbeleid. De maatschappelijke vastgoedmarkt in Hoorn is krap en complex, maar de behoefte aan multifunctionele voorzieningen blijft groot. Gemeente en private partijen moeten hierin samenwerken, waarbij dit pand een waardevolle rol kan spelen.

Verhuur

Met De Blauwe Schuit is gesproken over een huurprijs voor maatschappelijke functie en een eenmalige bijdrage afkomstig uit hun reserves. Daarnaast wordt samenwerking beoogd met Brownies&downieS en het opleidingscentrum van de tandartspraktijk. Ook wordt rekening gehouden met een hogere commerciële huur (marktconform) voor de kaakchirurg, die zelf verantwoordelijk is voor de zorggerelateerde verbouwkosten. Beide huurders willen een contract van 10 jaar, met de mogelijkheid tot verlenging met nog eens 5 jaar. De kaakchirurg heeft tot het verkrijgen van financiering voor verbouw de garantie nodig het pand op termijn geheel of gedeeltelijk te kunnen kopen van de gemeente.

Het MJOP is beoordeeld op volledigheid. De kosten voor groot en klein onderhoud maken deel uit van de huurovereenkomsten.

De gemeente zal als verhuurder optreden en zorgdragen voor de bouwkundige scheiding tussen De Blauwe Schuit en de kaakchirurg, evenals voor het loskoppelen van de installaties. De verbouwing van het deel van de kaakchirurg wordt uitgevoerd op kosten van de huurder, op basis van een plan dat door de gemeente wordt goedgekeurd.

Doorverkoop

Voor de financiering van de verbouwing en inrichting van het pand heeft de kaakchirurg aangegeven dat een optie tot aankoop in het huurcontract noodzakelijk is. Deze optie is een voorwaarde van de bank en is daarmee essentieel voor het sluiten van een overeenkomst met de gemeente en voor de realisatie van de businesscase. De investering ziet onder meer op de aanleg van operatiekamers en praktijkruimten ten behoeve van hoogwaardige mondzorg.

De verkoop van het pand wordt gekoppeld aan een doorverkoopconstructie om financiële en maatschappelijke risico's te beheersen. De gemeente is bereid tot:

- Verkoop via een ABC-constructie binnen zes maanden, mits juridisch en fiscaal haalbaar (optie 1), of;
- Verkoop na een termijn van tien jaar (optie 2)

Andere constructies worden niet wenselijk geacht, omdat onderhoud en investeringen alleen binnen deze kaders financieel beheersbaar zijn. Doorverkoop in kleinere delen wordt uitgesloten vanwege waardeverlies en afname van de maatschappelijke functie.

Het nemen van deze stappen borgt ook andere belangrijke doelen. De contracten met de kaakchirurg moeten vastleggen dat de huur van de Blauwe Schuit niet zomaar beëindigd kan worden en dat huurverhogingen buiten de reguliere indexering niet mogelijk zijn. Dit biedt stabiliteit aan De Blauwe Schuit, die door de constructie continu op de locatie kan blijven opereren tegen een huurprijs voor een maatschappelijke functie, zonder verhoogde subsidies in de toekomst.

Voorgesteld wordt om het tekort in 2026 te dekken uit het begrotingsresultaat, en het structurele nadeel vanaf 2027 te onttrekken aan het begrotingsresultaat. Het nadeel wordt jaarlijks lager doordat de kapitaallasten jaarlijks lager worden.

8. Communicatie

Het raadsbesluit wordt gecommuniceerd met Stichting PVO en vervolgens ook met De Blauwe Schuit en de praktijk van de kaakchirurg.

9. Realisatie

Na goedkeuring van dit raadsbesluit wordt de aankoop van Blauwe Berg 13 voortgezet. De planning is als volgt:

- Bij een positief besluit op 10 februari volgt de definitieve aankoop zo snel mogelijk daarna;
- Het lopende huurcontract van de Vredehofstraat 7a wordt beëindigd;
- De nieuwe huurovereenkomsten worden ondertekend, waarna de aankoop definitief gemaakt kan worden;
- Ondertekening en eigendomsoverdracht bij de notaris vindt plaats op 2 maart 2026;
- Vervolgens vindt de verdere uitwerking van de plannen plaats en daarna het indienen van de vergunningsaanvraag;
- De verbouwingswerkzaamheden staan gepland voor de eerste helft van 2026;
- De oplevering en ingebruikname worden verwacht op 1 juli 2026.

Hoorn, 20 JAN. 2026

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris,

de burgemeester



Met deze verkoop borgt de gemeente meerdere essentiële doelen:

1. Dekking van kosten
2. Continuïteit van De Blauwe Schuit
3. Correcte verrekening van investeringskosten
4. Maatschappelijke meerwaarde
5. Financiële zekerheid voor de gemeente

Onderverhuur door De Blauwe Schuit aan de tandarts (voor leslokalen) en aan Brownies&DownieS (voor uitbreiding van hun horecabedrijf) wordt opgenomen in de overeenkomst. Hoewel de gemeente in principe geen voorstander is van onderverhuur, wordt hiermee een goed functionerende businesscase gecreëerd die alle partijen stabiliteit biedt. De constructie borgt dat de huurprijzen voor De Blauwe Schuit in de toekomst niet worden verhoogd anders dan gebruikelijke indexeringen. Dit zorgt ervoor dat de subsidie voor De Blauwe Schuit niet verhoogd hoeft te worden in de toekomst, buiten de reguliere indexering.

De optie tot doorverkoop dient binnen de contracten georganiseerd te worden, conform de gestelde voorwaarden en de punten als hiervoor genoemd. Met deze aanpak wordt een financieel verantwoord model gecreëerd dat zowel de maatschappelijke als de financiële belangen van de gemeente beschermt.

Risico

De gemeente heeft tot half februari 2026 de tijd om te beslissen over de aankoop. Omdat het pand leegstaat en er mogelijk andere kopers zijn, bestaat het risico dat het eerder verkocht wordt. Geschikte alternatieve locaties in Hoorn voor de beoogde huurders zijn beperkt.

Geheimhouding

Op bijlage 3 en 4 – de begrotingswijziging en de financiële gegevens – is geheimhouding door het college opgelegd op basis van artikel 5.1. lid 2 sub b van de Woo, omdat er financiële belangen spelen. Door geheimhouding van de financiële gegevens wordt de waarde en de businesscase van dit project beschermd, wordt verstoring van het traject door externe factoren (zoals druk) voorkomen. Hiervoor geldt dat de geheimhouding kan worden opgeheven na het passeren van de akte bij de notaris. De gemeenteraad is bevoegd om de geheimhouding op te heffen gelet op artikel 89 van de Gemeentewet.

Op bijlage 2 – het taxatierapport – is ook geheimhouding opgelegd door het college. Dit vanwege de vertrouwelijke informatie die erin staat (namen en prijzen). Hierbij is artikel 5.1 lid 2 sub b van de Woo van toepassing voor de financiële gegevens en artikel 5.1 lid 2 sub e voor de persoonlijke gegevens. De geheimhouding van de financiële gegevens geldt voor de periode van vijf jaar (tot 1 januari 2031). Daarna zijn deze gegevens niet meer bruikbaar, waardoor deze openbaar gemaakt kunnen worden. Ook hier geldt dat de gemeenteraad bevoegd is om de geheimhouding op te heffen gelet op artikel 89 van de Gemeentewet.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

De directie van De Blauwe Schuit heeft overleg gehad over de mogelijke huisvesting aan de Blauwe Berg en is zeer positief over deze locatie. Dat enthousiasme hebben zij eerder ook per brief aan wethouder Boomgaars kenbaar gemaakt. Wel zijn er wat zorgen over de herindeling en de bruikbaarheid van ruimtes. Hier wordt nader overleg over gevoerd. Daarnaast verloopt het contact met de naastgelegen kaakchirurgpraktijk goed. De voorzitter van de VvE van het park heeft laten weten de voorgenomen ontwikkeling te steunen.

7. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat. Er is in de gemeentelijke begroting geen rekening gehouden met de aankoop van het missiehuis en de jaarlijkse lasten die daarmee gepaard gaan.