

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2297095
Steller: R. de Moel / S. van Tunen
Datum commissie: 3 februari 2026
Datum raadsvergadering: 10 februari 2026

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

Onderwerp

Strategische aankoop Koopvaarder 1

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Begrotingswijziging (GEHEIM)
2	Financiële onderbouwing (GEHEIM)
3	Taxatierapport (GEHEIM)

De raad besluit

1. Akkoord te gaan met de aankoop van de Koopvaarder 1, om de opvang van Oekraïense ontheemden te borgen;
2. De hiervoor benodigde middelen beschikbaar te stellen en de jaarlijkse kapitaallasten voor de aanschaf, de exploitatielasten en het benodigde krediet voor verduurzaming van het pand te dekken uit de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne van het Rijk;
3. Het eventueel jaarlijks surplus op de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne van het Rijk te storten in de reserve diverse incidentele bestemmingen, ten behoeve van een mogelijke toekomstige herontwikkeling van de locatie;
4. De bij dit besluit horende begrotingswijziging vast te stellen.
5. De geheimhouding op bijlage 1 en 2 (Begrotingswijziging en Financiële onderbouwing) op te heffen na het passeren van de akte bij de notaris.
6. De geheimhouding op bijlage 3 (Taxatierapport), uitgezonderd de persoonsgegevens op te heffen op 1 januari 2031.

Samenvatting

Op 30 september 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met een onderzoek naar de aankoop van Koopvaarder 1. Op deze locatie worden momenteel Oekraïense ontheemden opgevangen. De gemeente huurt dit pand. De eigenaar heeft aangegeven het pand te willen verkopen. Om de opvang van Oekraïners op deze locatie te borgen en gevolg te geven aan het raadbesluit is er een onderzoek naar de aankoop van Koopvaarder 1 gedaan. Het pand kan worden aangekocht. Voor de aankoop, de exploitatie en de verduurzaming van het pand is er sprake van een sluitende business case. Voorgesteld wordt om akkoord te gaan met de aankoop van Koopvaarder 1 en deze kosten te dekken uit de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne van het Rijk.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 30 september 2025 ingestemd met het onderzoek naar de aankoop van Koopvaarder 1. De uitkomsten van dit onderzoek liggen nu voor.

Belang

Het belang is om de opvang van Oekraïense ontheemden te borgen. Omdat nog niet duidelijk is hoelang de oorlog in Oekraïne duurt en er weinig alternatieve opvanglocaties beschikbaar zijn, is het voor de gemeente belangrijk om het pand te behouden voor de opvang van Oekraïense ontheemden.

Centrale vraag

Onder welke voorwaarden gaat de gemeenteraad akkoord met de aankoop van Koopvaarder 1?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het belang is om de opvang van Oekraïense ontheemden te borgen. Door de aankoop van het pand aan de Koopvaarder wordt de opvang gecontinueerd en biedt dit stabiliteit voor de bewoners.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Dit voorstel draagt bij aan Global goal 10: opvang van vluchtelingen. Het bestaande gebouw wordt hergebruikt. Bij de koop van het pand wordt ingezet op verduurzaming (zonnepanelen en ledverlichting).

4. Kaders

Regeling opvang ontheemden Oekraïne (RooO)

Deze richtlijn geeft de Oekraïense ontheemden recht op bescherming (opvang, onderwijs, zorg). Gemeenten hebben een inspanningsverplichting om Oekraïense ontheemden op te vangen.

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 nemen 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.

Raadsbesluit locatieonderzoek, 30 september 2025

De gemeenteraad heeft aangegeven geen wensen en bedenkingen mee te geven voor een onderzoek naar de aankoop van de locatie Koopvaarder 1, om de gemeentelijke opvanglocatie voor Oekraïners te borgen. Voor het vervolgproces vindt er een onderzoek plaats naar de aankoopprijs, inclusief een analyse van het gebruik op de korte en middellange termijn, evenals een beoordeling van de beschikbare middelen.

Raadbesluit herontwikkeling voormalig kantoorgebouw Koopvaarder, 14 december 2023

De gemeenteraad heeft in een definitieve 'verklaring van geen bedenkingen' afgegeven voor het bouwplan op perceel Koopvaarder 1.

Gemeentewet, artikel 87 en 89

Op basis van artikel 87 van de Gemeentewet kan een 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

Opgave opvang Oekraïense ontheemden

Gemeenten hebben een inspanningsverplichting voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Gemeente Hoorn heeft de inspanningsverplichting om 452 Oekraïense ontheemden op te vangen. Op dit moment worden in Hoorn circa 350 Oekraïense ontheemden opgevangen. Het pand aan de Koopvaarder 1 wordt sinds maart 2022 ingezet als gemeentelijke opvanglocatie voor circa 70 Oekraïense ontheemden. Het voormalige kantoorpand is ingericht met kamers en gezamenlijke ruimtes, zoals een keuken en sanitaire voorzieningen. De gemeente huurt het pand van de eigenaar. Het huurcontract heeft een opzegtermijn van 12 maanden. Het pand staat te koop en is door de eigenaar aan de gemeente aangeboden. De eigenaar had eerder plannen om het pand om te bouwen tot woonruimte of nieuwbouwappartementen, maar door de huidige marktomstandigheden en hoge bouwkosten is dat voorlopig niet haalbaar.

Urgentie tot onderzoek aankoop

Het pand heeft een strategische ligging en een capaciteit van 90 (opvang) plekken. De huidige huurprijs is hoog en gezien de behoefte van de eigenaar voor verkoop bestaat de mogelijkheid om de locatie te verliezen, als de gemeente het pand niet koopt. Bovendien is het financieel gunstiger om het pand aan te kopen dan om het pand te huren. Het risico is dat het pand door een andere partij wordt gekocht, waardoor de gemeente een alternatief moet zoeken voor de opvang van de Oekraïners. Er is geen alternatieve locatie beschikbaar. Bovendien zou een eventuele verhuizing extra kosten met zich mee kunnen brengen.

Eigenschappen van het aan te kopen pand:

- Koopvaarder 1, 1625 BZ Hoorn
- Kadastraal geregistreerd in de gemeente Hoorn, sectie F, nummer 5763
- Groot 2023 m²
- Verblijfsoppervlak huidige situatie: 879 m²
- Gebruiksoppervlak huidige situatie 1520 m²
- Factor 1.15 GBO -> BVO = 1748 m² BVO

Sluitende businesscase

Er is een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar de aankoop van het pand. Voor de aankoop, de exploitatie en de verduurzaming van het pand is er sprake van een sluitende business case (bijlage 2). Duidelijk is dat alle bijkomende kosten kunnen worden gedekt uit de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne van het Rijk.

Korte en middellange termijn

De aankoop van het pand is nu nodig voor de borging van de opvang van Oekraïners, maar kan op de middellange/langere termijn ook worden ingezet voor woningbouwontwikkeling. Er wordt uitgegaan van een gebruikperiode van minimaal vijf jaar voor het gebouw als opvanglocatie. Omdat deze opvang deel uitmaakt van een groter netwerk van opvanglocaties voor Oekraïense ontheemden in Hoorn wordt komend jaar een strategisch plan opgesteld. Dit plan moet duidelijk maken hoe de gebouwen – met name gebouwdeel C van het stadhuis, de woningen van de Compagnie en de locatie Koopvaarder – na afloop van de oorlog kunnen worden benut, zodat (gedeeltelijke) leegstand kan worden voorkomen. Hiervoor is een onderzoek nodig, waarin wordt beoordeeld of deze locaties in de toekomst beschikbaar moeten komen voor reguliere of specifieke doelgroepen.

Geheimhouding

Op bijlage 1 en 2 – de begrotingswijziging en de financiële gegevens – heeft het college geheimhouding 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 en wordt verstoring van het traject door externe factoren voorkomen. Omdat de geheime documenten zijn gedeeld met de raad, is de raad als bestuursorgaan in deze bevoegd om de geheimhouding op te heffen gelet op artikel 89 van de Gemeentewet. Vanuit het principe 'openbaar, tenzij' wordt de raad voorgesteld om de geheimhouding op te heffen na het passeren van de akte bij de notaris.

Op bijlage 3 – 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

Er verandert niks aan de huidige bewoning in het pand. De reacties vanuit zowel de buurt als de gemeente zijn positief.

7. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat. De jaarlijkse lasten kunnen worden gedekt uit de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne van het Rijk.

Voorgesteld wordt om, als er toch een surplus is in 2026, omdat de inkomsten van het Rijk hoger zijn dan de lasten, dit surplus te reserveren in de *reserve diverse incidentele bestemmingen*, voor het geval dat in de toekomst de vergoeding wegvalt, bijvoorbeeld doordat de oorlog is beëindigd. De bewoners zijn dan niet meteen weg. Ook is de locatie niet direct herontwikkeld. Er worden dan nog wel kosten gemaakt, zonder dat daar een inkomst tegenover staat.

8. Communicatie

De huidige eigenaar van het pand wordt op de hoogte gesteld van het raadsbesluit.

9. Realisatie

Na positieve besluitvorming in de gemeenteraad volgt de definitieve aankoop per 2 maart 2026. Daarnaast worden de volgende stappen ondernomen:

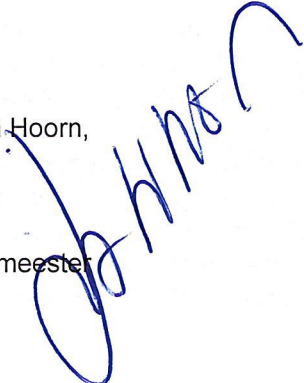
- Het opstellen van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP);
- Het aanvragen van een tijdelijke vergunning en het indienen van een gebruiksmelding;
- Het opstellen van een strategisch plan om leegstand te voorkomen na afloop van de oorlog;
- De koopakte onder voorbehoud akkoord gemeenteraad definitief opstellen na collegebesluit.

Hoorn, 20 JAN. 2026

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris,



de burgemeester