Voorstel raad

Nummer
C.15
Portefeuillehouder
C.E.J. van Meurs

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
19 november 2026	10 november 2026

Onderwerp
Risicoreservering en financiële bijdrage De Triangel

Kern van het voorstel
De gemeente huurt Molenweid van Woonzorggroep Samen voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Om deze opvanglocatie te behouden, wordt voorgesteld de tijdelijke huisvesting van bewoners van Kapellehof van Woonzorggroep Samen tijdens de verbouwing in Den Oever in De Triangel mogelijk te maken via een risicoreservering en een incidentele bijdrage voor de realisatiekosten voor de Triangel. De hieruit voortvloeiende lasten worden gedekt uit de algemene reserve, die deels is opgebouwd uit opbrengsten uit de Oekraïne-opvang. Zo worden deze middelen opnieuw ingezet voor het behoud van de gemeentelijke opvangcapaciteit voor Oekraïners. De risicoreservering is afgebakend en gemaximeerd en wordt alleen aangesproken als risico's zich daadwerkelijk voordoen.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. een risicoreservering van maximaal € 920.000,- beschikbaar te stellen voor de tijdelijke huisvesting van bewoners van Woonzorggroep Samen in De Triangel; 2. een bedrag beschikbaar te stellen voor de realisatiekosten ter grootte van maximaal € 800.000,- en voor gederfde huurinkomsten á € 60.000, -; 3. deze risicoreservering en de realisatiekosten te dekken uit de algemene reserve en de effecten voor de begroting in het eerstvolgende planning & control document in 2027 te verwerken.

Wettelijke grondslag

Dit voorstel vindt zijn grondslag in artikel 189 van de Gemeentewet. Op grond hiervan is de gemeenteraad bevoegd middelen beschikbaar te stellen, reserves aan te wenden en de daarvoor benodigde begrotingswijziging vast te stellen. Het voorstel dient een gemeentelijk belang als bedoeld in artikel 108 van de Gemeentewet.

Openbaarheid documenten
Het voorstel bevat niet-openbare documenten
Op grond van: ☑ financieel belang gemeente

De gemeenteraad besluit:
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 november 2026. Griffier Burgemeester

Aanleiding
Sinds 2022 huurt de gemeente Molenweid voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Zo'n 90 procent van de eerste 55 bewoners woont er nog steeds. Na uitbreiding biedt de locatie gemiddeld plaats aan ongeveer 120 Oekraïners. De gemeente heeft vanuit het Rijk een inspanningsverplichting voor 318 gemeentelijke opvangplaatsen en vangt ongeveer 200 personen op. Molenweid levert daarmee een aanzienlijk deel van de opvangcapaciteit. In een bijeenkomst in mei en met de memo van 16 september 2026 hebben we uw raad geïnformeerd over de herhuisvestingsopgave voor de Oekraïense ontheemden in Molenweid. Na het collegebesluit van 30 juni 2026 om hen voornamelijk in corporatiewoningen onder te brengen, kwam De Triangel in beeld voor de tijdelijke huisvesting van bewoners van Kapellehof. Met een intentieovereenkomst is afgesproken de financiële, juridische, ruimtelijke en maatschappelijke haalbaarheid te onderzoeken. Bij realisatie kan Molenweid ten minste zeven jaar beschikbaar blijven en is inzet van corporatiewoningen mogelijk niet nodig. Eerder moest de gemeente Molenweid eind 2026 verlaten, omdat Woonzorggroep Samen de locatie nodig had tijdens de nieuwbouw van Kapellehof en Zandstee. De onderzochte opvangalternatieven waren niet tijdig of alleen tegen hoge maatschappelijke kosten realiseerbaar. De raad is hierover op 26 mei in een

besloten beeldvormende vergadering geïnformeerd. Daarmee kwamen de continuïteit van de gemeentelijke opvang en de ouderenzorg met elkaar in conflict.

De gemeente, Woonzorggroep Samen en een investeerder vonden in voormalige basisschool De Triangel in Wieringerwerf een gezamenlijke oplossing: tijdelijke zorghuisvesting maakt de nieuwbouw van Kapellehof en Zandstee mogelijk, terwijl Molenweid beschikbaar blijft voor Oekraïense ontheemden. De gemeente, Woonzorggroep Samen en een investeerder vonden in voormalige basisschool De Triangel (voormalig basisschool) in Wieringerwerf een gezamenlijke oplossing: tijdelijke zorghuisvesting maakt de nieuwbouw van Kapellehof en Zandstee mogelijk, terwijl Molenweid beschikbaar blijft voor Oekraïense ontheemden.

De investeerder heeft al investeringen gedaan en verplichtingen aangegaan. Het plan omvat tien extra zorgkamers boven op de oorspronkelijke 28, zodat Woonzorggroep Samen haar zorgkamercapaciteit behoudt. Dit beperkt het risico op verlies van bestaande zorgkamers elders grotendeels; bij volledige planologische realisatie kan dit risico vervallen. Twee extra kamers liggen buiten het huidige bouwvlak. De daarmee samenhangende planologische onzekerheid wordt als beheersbaar beschouwd.
De investeerder draagt de kosten van de verbouwing en de tien extra zorgkamers. Voorgesteld wordt maximaal € 800.000 bij te dragen voor de realisatiekosten om de ontwikkeling en de daarmee verbonden publieke belangen mogelijk te maken. De investeerder heeft daarbij aangeven dat in het oorspronkelijke plan een oplevering in twee fasen was gepland, waarbij na de eerste fase al een deel van het pand verhuurd kon worden. Hiervoor compenseert de gemeente de €60.000 kosten van huurderving.

Voor Woonzorggroep Samen ontstaan door de tijdelijke huisvesting risico’s op versnelde afschrijving van roerende zaken, geraamd op € 920.000. Voorgesteld wordt deze specifiek benoemde en gemaximeerde risico’s te compenseren.

Het college acht dit passend: Samen zou deze risico’s niet lopen bij gebruik van Molenweid. Ze ontstaan door de oplossing die ook de gemeentelijke opvang dient.

Zonder De Triangel moet de gemeente uiterlijk 1 maart 2027 vervangende opvang voor circa 120 personen realiseren. Het beperkte locatieaanbod en de korte voorbereidingstijd brengen aanzienlijke financiële en organisatorische risico’s mee. Eerdere verkenningen ramen de verwerving van een geschikte locatie op € 2,5 miljoen tot € 6 miljoen, exclusief inrichting, aanpassing en ingebruikname. Ook huur van een vergelijkbare locatie brengt substantiële structurele kosten mee.

Het college acht de bijdrage en risicoreservering daarom proportioneel: zij borgen maatschappelijke voorzieningen en helpen hogere gemeentelijke kosten en risico's voorkomen. De dekking komt uit de algemene reserve.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
Het voorstel borgt de continuïteit van ouderenzorg en gemeentelijke opvang: bewoners van Kapellehof worden tijdelijk gehuisvest in De Triangel, zodat de herontwikkeling kan doorgaan en Molenweid beschikbaar blijft voor Oekraïense ontheemden.

Motivering per voorgesteld besluit
1. Een risicoreservering beschikbaar te stellen voor de tijdelijke huisvesting van bewoners van Woonzorggroep Samen in De Triangel Een risicoreservering houdt in dat een bedrag binnen de algemene reserve wordt aangehouden als dekking voor het maximale risico als genoemd in dit voorstel. In de paragraaf rondom het weerstandsvermogen in de begroting en jaarstukken wordt het risico opgenomen, gemonitord, geactualiseerd en beoordeeld welk deel van de algemene reserve benodigd is. De risicoreservering maakt tijdelijke zorghuisvesting in De Triangel financieel haalbaar. De reservering geldt uitsluitend voor vooraf benoemde en gemaximeerde risico's en wordt alleen aangesproken als deze zich daadwerkelijk voordoen. De kans dat dit zich voordoet achten wij niet groot. Als de inventaris (gedeeltelijk) wordt overgenomen wordt de financiële impact voor de gemeente kleiner. **2. De bijdrage voor de realisatiekosten beschikbaar te stellen** De aanpassing van het beoogde herstelcentrum naar tijdelijke zorghuisvesting met 38 kamers brengt voor de ondernemer extra realisatiekosten en risico's mee. De bijdrage compenseert deze realisatiekosten gedeeltelijk. Zonder deze investering komt De Triangel als alternatief voor Molenweid onder druk te staan, met gevolgen voor zorg en opvang. Het college onderzoekt of een bestaande subsidieregeling of Rijksbijdrage de gemeentelijke lasten kan beperken. **3. De risicoreservering en realisatiekosten te dekken uit de algemene reserve als dit zich voordoet**

De algemene reserve is mede opgebouwd uit positieve resultaten van de Oekraïne-opvang. Inzet voor het behoud van deze opvangcapaciteit sluit aan bij de oorspronkelijke bestemming van die middelen.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

- Vertraging of uitval van een betrokken partij kan de realisatie en de beoogde maatschappelijke effecten vertragen.
- De risicoreservering berust op de huidige inzichten en aannames. Projectonzekerheden blijven bestaan, maar kunnen niet leiden tot hogere financiële consequenties voor de gemeente, omdat de bijdrage vooraf is gemaximeerd.
- Door inzet van de algemene reserve neemt de beschikbare financiële ruimte voor toekomstige opgaven en risico's af.
- Zonder De Triangel kan Samen opnieuw Molenweid nodig hebben, waardoor opvangcapaciteit vervalt en aanvullende gemeentelijke kosten kunnen ontstaan.
- Het mogelijk resterend (structureel) verlies van zorgkamers als de planologische uitbreiding niet volledig slaagt is een aandachtspunt.

Als Samen de financiering van Kapellehof niet rond krijgt, geldt een opzegtermijn van 18 maanden voor de ongebruikte huurlocatie. De gemeente neemt dan het leegstandsrisico over en benut de locatie voor bijzondere doelgroepen, met dekking uit de dan geldende Rijksmiddelen. Blijven die doelgroepen uit, dan draagt de gemeente de volledige huurlasten.

Alternatieven (incl. argumenten)

Er is geen volwaardig alternatief dat zowel tijdelijke zorghuisvesting als behoud van Molenweid voor opvang mogelijk maakt. Zonder bijdrage aan de realisatiekosten en risicoreservering neemt de kans toe dat De Triangel niet wordt gerealiseerd en Samen opnieuw Molenweid nodig heeft. Daarmee komen de herontwikkeling van Kapellehof en de opvangcapaciteit onder druk.

Het college ziet daarom geen reëel alternatief met dezelfde maatschappelijke effecten tegen vergelijkbare maatschappelijke en financiële voorwaarden.

Financiële gevolgen

Wat is de omvang van het investeringskrediet?	N.v.t.
Wat is het effect op de begroting?	Deze is maximaal € 920.000 als risicoreservering wordt aangesproken. De maximale tegemoetkoming voor de realisatiekosten bedraagt € 800.000, - voor de verbouwingskosten en een vergoeding voor gederfde huurinkomsten á € 60.000, -
Dekking binnen begroting	
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel: dekking uit de algemene reserve.
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing.

Toelichting: De algemene reserve bevat positieve resultaten uit de Oekraïne-opvang, doordat de Rijksvergoeding hoger was dan de feitelijke uitgaven aan opvang en begeleiding.
Voorgesteld wordt deze middelen in te zetten voor de risicoreserveringen en financiële bijdrage die de continuïteit van de opvang ondersteunen.

De volgende risicoreservering en tegemoetkomingen zijn met de partijen overeengekomen:

1. Risicoreservering restwaarde inventaris (38 kamers)	€ 920.000,-
2. Maximale tegemoetkoming realisatiekosten	€ 800.000,-
3. Gederfde huurinkomsten ontwikkelaar	€ 60.000,-
Totaal	€ 1.780.000,-

De nota borgstellingen en geldleningen voorziet niet in risicoreservering zonder onderliggende lening. Daarom wordt de raad afzonderlijk om instemming gevraagd met compensatie van de financiële risico's van Woonzorggroep Samen.

Communicatie
Na besluitvorming informeert de gemeente de betrokken partijen over het besluit en de vervolgstappen. Externe communicatie wordt afgestemd met de initiatiefnemer van De Triangel.

Bijlagen niet-openbaar
1. Staatssteun- en MEOP-analyse