

Griffie Gemeente Westervoort

**Technische vragen
N.a.v. Commissie Ruimte & Financiën
8 september 2026**

9. Scenario ombouw gemeentehuis

Vragen fractie VVD:

1. Actualiteit financiële uitgangspunten

De financiële onderbouwing maakt gebruik van een taxatie van eind 2023 die is geïndexeerd naar 1 januari 2026. Waarom is geen actuele taxatie uitgevoerd en wat is het effect op de businesscase wanneer de actuele marktwaarde, bouwkosten en/of grondopbrengsten afwijken van de gehanteerde uitgangspunten?

Dit is relevant omdat de financiële haalbaarheid sterk afhankelijk blijkt van taxatiewaarde, boekwaarde en subsidie.

2. Opbrengst Oekraïne-opvang

Vervangende vraag, die meer concreet is

Oekraïne-opvang – definitief financieel resultaat 2025

In de Najaarsnota 2025 werd voor de gemeentelijke opvang van Oekraïense ontheemden een positief saldo van € 189.660 geraamd. Kan het college aangeven wat het definitief gerealiseerde resultaat over 2025 is?

Graag uitsplitsen in:

- ontvangen rijksvergoedingen/SiSa;
- werkelijke kosten van de opvang, inclusief via 1Stroom verantwoorde kosten;
- ontvangen eigen bijdragen;
- en het uiteindelijke netto voordeel of nadeel voor de gemeente.

Graag aansluiten bij de bedragen uit de definitieve jaarrekening 2025 en de SiSa-verantwoording.

Het college geeft aan dat de vergoeding waarschijnlijk op termijn alleen nog kostendekkend zal zijn, maar dat de tijdlijn daarvan onbekend is.

Is er al rekening gehouden met de situatie dat de status van Oekraïners per 1 maart 2028 verandert naar "Asielzoekers"?

3. Welke parkeernorm en parkeerbehoefte worden gehanteerd voor de voorgenomen woningen in het huidige gemeentehuis?

Hoeveel parkeerplaatsen kunnen binnen het plangebied worden gerealiseerd en welk deel van de parkeerbehoefte zou in de bestaande openbare ruimte moeten worden opgevangen?

Welke overige subsidies mbt parkeren en fietspaden centrum lopen er op dit moment nog meer en tot wanneer zijn deze geldig?

4. Aantal woningen en financiële doorrekening

Welk aantal woningen vormt het uitgangspunt voor het voorliggende besluit, de verdere planvorming én de financiële businesscase? En wat betekent het verschil tussen 24 en 26 woningen voor de grondopbrengst en het financiële resultaat?

Antwoorden:

1. De taxatie wordt op dit moment geactualiseerd. Voor het later dit jaar in te dienen wijzigingsverzoek is het waardevol een op dat moment actuele taxatie te kunnen laten zien. Het effect op de business case wordt samen met de nota van uitgangspunten begin 2027 aan de raad voorgelegd.
2. Definitief financieel resultaat Oekraïne-opvang 2025 (inclusief uitvoering leefgeld en minus de ontvangen eigen bijdrage) is € 446.576,94.

Dorpsplein 1a

- In 2025 heeft de gemeente een voorschot ontvangen voor de Dorpsplein 1a van € 979.660.
- Per opvangplek hebben we een vergoeding ontvangen van € 44.
- Er waren 61 opvangplekken x 365 dagen x € 44= € 979.660.
- Dit bedrag is verantwoordt via de Sisa 2025 (indicator M16/01)
- Werkelijke kosten (inclusief uitgaven vanuit 1Stroom): € 533.083.

Uitvoering leefgeld (deze bedragen zijn meegenomen in bovenstaande berekening, maar worden apart verantwoord).

Voor de uitvoering van de uitgekeerde verstrekkingen leefgeld aan Oekraïners in de particuliere en gemeentelijke opvang minus de eigen bijdrage die in mindering wordt gebracht hebben we € 47.081 ontvangen. Dit bedrag is verantwoord via de Sisa 2025.

Inkomsten verstrekkingen leefgeld		€ 116.245 (€ 105.431+€ 5.054+ € 5.760 SiSa indicatoren M16/06, M16/07 en M16/08)
<u>Minus ontvangen eigen bijdrage</u>	<u>-/-</u>	<u>€ 69.164 (Sisa indicator M16/09)</u>
Totaal		€ 47.081

Per 1-1-2027 zijn de vergoedingen vanuit het Rijk alleen nog kostendekkend.

Wij zijn op de hoogte dat de Europese Richtlijn tijdelijke bescherming (RTB) voor ontheemden uit Oekraïne in ieder geval nog tot maart 2028 verlengd is en de status (en huisvestingsbehoefte) daarna verandert. Met het advies om de transformatie van de oudbouw tot appartementen na de fusie alsnog door te laten gaan, houden we ook rekening met de toekomstige behoefte aan duurzame huisvestingsvormen voor Oekraïense ontheemden.

3. Voor de nieuwbouw wordt uitgegaan van het geldende gemeentelijke parkeerbeleid (parkeernormennota Westervoort). De nieuwe woningen worden gerealiseerd in plaats van de huidige kantoren. Het parkeren van het huidige gemeentehuis (functie kantoren) wordt nu opgevangen in de omgeving. Planologisch mag de parkeervraag van de nieuwe functie (wonen) verrekend worden met de oude functie (kantoren) door te kijken naar bezettingsgraden op verschillende momenten. Met deze benadering is het naar verwachting planologisch gezien mogelijk om de ontwikkeling te realiseren zonder dat er eigen parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de woningen.

Op de locatie zelf is er weinig ruimte beschikbaar voor parkeren. Een parkeergarage onder het gebouw is erg kostbaar. Voor de voorkeursvariant van de nieuwbouw op de plek van het gemeentehuis is er daarom nu vanuit gegaan dat er geen parkeren wordt gerealiseerd op het eigen terrein en dat parkeren wordt opgevangen in de openbare ruimte.

In de uitwerking naar de nota van uitgangspunten wordt hier nogmaals naar gekeken, zowel ruimtelijk als financieel. Ook wordt dit najaar samen met de transformatie van de Albert Heijn gekeken naar de brede parkeeropgave in het centrum.

Naast de subsidie van de impulsaanpak winkelgebieden heeft de gemeente ook voor een bedrag van € 317.000 IVG-gelden ontvangen van de provincie voor infrastructurele maatregelen ten behoeve van de woningbouw in de Wyborgh (bouwblok Dorpsplein en bouwblok Kerkstraat).

4. In het ontwerp en de financiële doorrekening bij dit raadsvoorstel is uitgegaan van 26 woningen. Welk aantal woningen het uitgangspunt zal vormen en welke grondopbrengst en financieel resultaat dat oplevert zal een afweging zijn die komende maanden moet worden gemaakt bij het opstellen van de nota van uitgangspunten. Hierover zullen we in overleg gaan met verschillende belanghebbenden, waaronder de gemeenteraad. Uiteindelijk stelt de gemeenteraad de nota van uitgangspunten vast begin 2027.