Advies aan B&W

Onderwerp

Grondverwerwervingen t.b.v. toekomstig Kindcentrum Schadewijk

Datum	14 september 2026	**Naam en telefoon**	Gert-Jan van der Maas
Afdeling	Programma Schadewijk/ Vastgoed	**Portefeuillehouder**	Sidney van den Bergh

Wat adviseer je te besluiten?

De raad voor te stellen om:

1. In te stemmen met de aankoop van tien percelen inclusief opstallen verdeeld over vier eigenaren voor een gezamenlijk bedrag van € 7,2 miljoen ten behoeve van de bouw van het nieuwe Kindcentrum in de Osse Schadewijk.
2. In te stemmen met de activeringen van de gronden zonder afschrijving ter grootte van € 2,6 miljoen, waarbij de jaarlijkse rentelasten van € 28.300 meerjarig zijn opgenomen in de programmabegroting 2027-2030.
3. In te stemmen met de gehele afboeking van de te slopen opstallen ter grootte van € 3,7 miljoen en deze lasten eenmalig te dekken uit de reserve binnenstedelijke transformaties.
4. In te stemmen met het in principe nadien afstoten van de twee woningen en in afwijking op voorgaande de aankoopkosten en de tijdelijke rentelasten, afschrijving en exploitatielasten van in totaal € 49.900 jaarlijks te dekken uit de reserve strategische aankopen en na verkoop de inkomsten in laatstgenoemde reserve te laten vloeien.
5. Het toekomstige saldo van de ontwikkeling van de achterblijvende locaties IKC De Regenboog en De Teugelaar terug te laten vloeien in de reserve binnenstedelijke transformaties.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De komende twee decennia ontwikkelen en investeren we extra in Osse Schadewijk met als ambitie dat elk kind in Schadewijk kansrijk kan opgroeien en dat alle inwoners in gezonde omstandigheden kunnen wonen en leven. Met het bouwen van één nieuw Integraal Kindcentrum (IKC) investeren we gericht in de jeugd van de wijk. Dit nieuwe Kindcentrum, ter vervanging van De Teugelaar en De Regenboog, bouwen we op de huidige locatie van het Verdihuis en naastgelegen percelen en daarom moeten deze verworven worden. Met deze betrokken eigenaren is inmiddels (mondelinge) overeenstemming bereikt. In dit advies vragen wij u alsmede de raad instemming met deze aankopen door de gemeente en leggen wij aan u de financiële dekking voor.

In de collegevergadering van 30 juni jl. heeft u gekozen om alle percelen te verwerven en in het bijzonder voor de gronden onder het Verdihuis niet tot ruiling met BrabantWonen over te gaan ten aanzien van de achterblijvende schoollocatie van De Regenboog. Tevens besloot u daarvoor al het Verdihuis te verplaatsen naar elders in Oss. Hiervoor is inmiddels een tijdelijke locatie aan de Benedictuslaan aangekocht, te weten het voormalig klooster.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?
In het coalitieakkoord staat: "We bouwen één nieuw IKC in Schadewijk en investeren daarmee gericht in de jeugd van de wijk. Dit wordt een belangrijk en centraal hart van de wijk. In het nieuwe gebouw brengen we niet alleen beide scholen samen, maar ook de kinderopvang en andere aanvullende diensten. We streven ernaar dit nieuwe IKC in 2030 te openen. Voor dit nieuwe IKC moeten we ruimte maken in de wijk. Dit doen we door het verplaatsen van het Verdihuis. De schoolgebouwen van IKC De Regenboog en basisschool De Teugelaar zijn sterk verouderd. Deze huidige schoollocaties komen, na verhuizing naar het IKC op de locatie van het Verdihuis, beschikbaar voor andere voorzieningen en woningbouw." Dit advies geeft invulling aan de locatie van het nieuwe Kindcentrum, waarbij extra kan worden geïnvesteerd in onderwijs, jeugd en gezinnen, werk en inkomen, sterke voorzieningen, wonen en een veilige, gezonde leefomgeving. Deze investeringen versterken de sociale omgeving en is een vertaling van "ongelijk investeren voor gelijke kansen" in de Schadewijk.

Welk resultaat willen we bereiken?
De verwervingen hebben tot doel een locatie te bieden voor het nieuwe Kindcentrum in 2030, een en ander conform een financiële verwerking die gericht is op een zo beperkt mogelijk gebruik van de geldelijke middelen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?
1.1. De betrokken percelen zijn noodzakelijk voor de realisatie van het Kindcentrum.
In de vertrouwelijke bijlage vindt u een tekstueel overzicht van de te verwerven percelen. Tevens is hier een bovenaanzicht inclusief perceelsverdeling opgenomen. Alle percelen zijn door een externe taxateur gewaardeerd. De gronden al dan niet met opstallen worden alle aangekocht in de huidige toestand. De totale financiën die hiermee gemoeid zijn bedragen ongeveer € 7,2 miljoen. De verdeling in incidentele en structurele lasten staat verderop beschreven en is per perceel inzichtelijk in de bijlage. Deze wordt ook aan de raad vertrouwelijk verstrekt.

1.2. Een deel van de minnelijke verwervingen is een raadsbevoegdheid.
In de Nota Investeringsbeleid is opgenomen hoe de verwervingsbevoegdheden binnen de gemeente en tussen raad en college zijn geregeld. Onder meer de aankoopprijs en dekking bepalen wie tot welke aankoop bevoegd is. Een deel van de aankopen kan gebeuren zonder instemming van de raad en/of door op te nemen in de begroting. Echter, wij leggen de complete aankoopopgaaf voor aan de raad middels een separaat advies in combinatie met de begroting. Op deze manier zijn zij volledig geïnformeerd en is men beter in staat met de behandeling van dit dossier een integrale afweging maken over de investeringen die met deze verwervingen gepaard gaan.

1.3. De onderhandelingen over één aankoop zijn nog niet afgerond.
De gezamenlijke aankopen zijn conform de taxatiewaarden. Echter, ten aanzien van één aan te kopen perceel lopen de onderhandelingen nog. Het daarbij behorende taxatiebedrag vormt het uitgangspunt van de onderhandelingen en is hier kaderstellend opgenomen. Met één van de drie

eigenaren/erven van het betreffende perceel is voor 25% van de eigendom reeds overeenstemming bereikt over de aankoopsom. Indien hiervan voor het resterende totaal aanvaardbaar zou moeten worden afgeweken boven de kaderstelling, dan kan de aankoop geschieden conform de Nota investeringsbeleid 2026.

1.4. Er vindt diverse separate besluitvorming plaats over onderwerpen die samenhangen met of voortkomen uit de verwervingen.
Behalve de noodzakelijke verwervingen dient op de locatie het nieuwe kindcentrum gebouwd te worden. De toewijzing van de financiële middelen daarvoor vindt plaats in separate besluitvorming en is in voorliggend voorstel nadrukkelijk niet opgenomen. In de losse besluitvorming is onder andere ook aandacht voor de sloop- en saneringskosten en de daarmee samenhangende incidentele en structurele lasten. Dit geldt tevens voor de herbouw van het Verdihuis elders in Oss. In de verdere toekomst wordt bovendien besluitvorming voorgelegd over de herontwikkeling van de achterblijvende locaties van de twee scholen die in het Kindcentrum komen. De raad wordt in deze processen meegenomen.

2.1. De reserve binnenstedelijke transformaties is voor situaties als deze bedoeld.
De reserve is overeenkomstig de Nota Investeringsbeleid bedoeld voor een aantal gebieden in Oss waar transformaties gaan plaatsvinden. De Schadewijk wordt daarbij expliciet genoemd. Het saneren van het huidige Verdihuis ten gunste van een nieuw onderwijsgebouw betreft zo'n transformatie, waarbij tevens bepaalde overlast uit de wijk wordt weggenomen. Afgezien van invulling geven aan de beleidsdoelen van de reserve is daarnaast onvoldoende beschikbare financiële ruimte elders binnen de gemeentebegroting. De mogelijkheid bestaat om de reserve op een later moment met beschikbaar komende gelden aan te vullen. Daarnaast komt in argument 5.1 aan bod dat het saldo van de toekomstige herontwikkeling van de achterblijvende schoollocaties in de Schadewijk volledig ten gunste van deze reserve komt, zodat in dit kader zowel de inkomsten als uitgaven verrekend worden met de reserve.

2.2. Voor de grondcomponent hoeft uitsluitend rente te worden betaald.
De aankopen betreffen in alle gevallen gronden met opstallen. Boekhoudkundig hoeven de onderliggende gronden niet afgeschreven te worden c.q. behouden hun waarde zolang de in de taxatie toegekende grondwaarde de maatschappelijke (school)bestemming niet overstijgt. Dit betekent concreet dat de gronden geactiveerd worden voor de complete grondcomponent van € 2.569.300, waarover jaarlijks € 28.300 rente betaald dient te worden. Deze bedragen zijn gebaseerd op de gezamenlijke verkrijgingswaarde van de grond en daarover de rente à 1,1% op basis van de huidige rente. De rentelasten worden meerjarig in de begroting 2027-2030 binnen het programma onderwijs opgenomen. Op deze manier kunnen de aankopen plaatsvinden met een relatief beperkte aanslag op de gemeentelijke financiële middelen. Zie voorts het onderdeel Financiën.

3.1. De opstallen dienen geheel afgeboekt te worden.

De argumentatie zoals omschreven onder 2.1. geldt ook hier. Nagenoeg alle opstallen dienen te worden gesloopt. Dit betekent dat de investering niet geactiveerd kan worden en een incidentele last betreft en onderscheidt zich daarom van de voorgaand beschreven jaarlijkse rentelasten van gronden. De gezamenlijke verwervingswaarde van de opstallencomponent bedraagt € 3.694.000. Dit bedrag wordt eenmalig onttrokken uit de reserve binnenstedelijke transformaties, zodat de afboeking in één keer gedekt is. De situatie omtrent de twee te behouden woningen vormt een uitzondering en wordt in het volgende argument toegelicht. Zie voorts het onderdeel Financiën.

4.1. De tijdelijke eigendom van een tweetal woningen volgt uit het onderhandelproces.
De twee af te stoten woningen zijn ruimtelijk gezien niet vereist, maar waren gelet op het onderhandelingsproces noodzakelijk om (mede) aan te kopen. Het streven is normaliter deze zo snel mogelijk weer te verkopen zonder boekverlies. Omdat het te behouden woonhuizen betreft kunnen deze (tijdelijk) voor zowel de grond als de opstal geactiveerd worden. Voor de grondcomponent geldt zoals hiervoor beschreven dat alleen relatief beperkte rentelasten van toepassing zijn en dat voor een relatief korte periode zoals beoogd. Daarnaast gelden afschrijving op basis van een 45-jaarstermijn plus exploitatielasten (€ 10.000 per woning) zoals OZB, onderhoud en verzekeringspremie. Vanwege het tijdelijke en strategische karakter van de aan- en verkoop, kunnen de genoemde lasten à € 49.900 in dit geval uit de reserve strategische aankopen worden betaald. Eventuele uiteindelijke verkoopwinst of -verlies wordt hiermee eveneens verrekend. Dit geldt ook voor de eventuele tussentijdse verhuurinkomsten, welke nadrukkelijk niet zijn opgenomen in de financiële vooruitblik en dus mogelijk een voordeel opleveren. We onderzoeken bijvoorbeeld ook of een van de twee huizen benut kan worden voor een maatschappelijke functie zoals de vestiging van het Stevige Lokale Team Schadewijk, waardoor het voornemen van afstoten voor één woning wellicht vervalt. Deze afweging vindt plaats in toekomstige besluitvorming. Zie voorts het onderdeel Financiën.

5.1. De twee achterblijvende schoollocaties vertegenwoordigen een ontwikkelwaarde.
In een eerder argument werden de achterblijvende locaties benoemd. Na realisatie van het Kindcentrum staan de gebouwen van De Teugelaar en IKC De Regenboog leeg. De percelen en een deel van de gebouwen hebben de potentie om omgevormd te worden tot woningen. Dit betekent dat in de toekomst inkomsten gegeneerd kunnen worden uit deze locaties. Deze potentiële netto-opbrengsten zijn niet opgenomen in het dekkingsverhaal, omdat de besluitvorming daarover pas in de verdere toekomst plaatsvindt. Daarbij is tegen die tijd ook aandacht voor de stedenbouwkundige keuzen, marktomstandigheden, ontwikkelkosten en planning.

5.2. De opbrengsten van de toekomstige ontwikkellocatie vloeien terug in de reserve.
Omdat de kosten van aankoop van de nieuwe schoollocatie gedekt worden uit de reserve binnenstedelijke transformaties, is het herleidbaar en logisch de inkomsten uit de ontwikkeling van de oude locaties hierin te laten terugvloeien. Daarmee worden de financiën achteraf gedrukt, zij het dat dit pas vanaf 2030 is en nu niet als inkomsten zijn ingerekend.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

3.1. De risico's van sloop en sanering zijn voor de aankoper, te weten de gemeente.
De gemeente draagt de sloop- en saneringsrisico's van de panden en de bodem. Omdat we de gronden met opstallen in de huidige toestand verwerven, zijn wij zelf gehouden deze werkzaamheden uit te voeren. In de toekomstige besluitvorming behorend bij de realisatie van het Kindcentrum leest u hier meer over en bij het onderdeel Financiën staan de fiscale motieven hiertoe omschreven.

4.1. De verkoopbaarheid alsmede de veronderstelde opbrengst van de woningen vormen een risico.
Bij de argumenten las u dat de woningen (afgezien van de mogelijke alternatieve aanwending van één woning voor een eventuele maatschappelijke functie) weer worden verkocht en een deel van de tuinen worden ingezet voor de ontwikkeling van het Kindcentrum. Hoewel de prijzen in de huidige woningmarkt afvlakken, is er nog wel sprake van een lichte prijsstijging. De verwachting is dan ook dat de woningen tegen in elk geval dezelfde waarde verkocht kunnen worden en daarom gelden slechts tijdelijke lasten. Echter, of de daadwerkelijke verkopen plaatsvinden en zo ja, tegen welke aankoopwaarde, vormt in theorie wel een risico.

5.1. De ontwikkelwaarde van de achterblijvende schoollocaties is niet als dekking opgenomen.
Bij argument 5.1. leest u waarom dit niet is gebeurd. De toekomstige inkomsten kunnen nu simpelweg niet als opbrengst in mindering op de verwervingswaarde worden gebracht.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Structurele, incidentele lasten en dekking

Bij de argumenten is uiteengezet dat er verschillende financiële verwerkingen zijn ten aanzien van de grond, te slopen opstallen en de tijdelijk in eigendom komende woningen. Op de te activeren gronden wordt niet afgeschreven en daarvoor gelden alleen structurele rentelasten. In de begroting 2027-2030 binnen het programma onderwijs zijn naast de middelen voor het Kindcentrum in het investeringsplan, ook de rentelast van de maatschappelijke ondergrond al gereserveerd. Dit geldt niet voor de overige aspecten. De waarde van de opstallen die gesloopt worden dienen geheel direct te worden afgeboekt. Met dit voorstel wordt de incidentele dekking hiervoor voorzien uit de reserve binnenstedelijke transformaties. De woningen worden tijdelijk beheert en mogelijk doorverkocht. We stellen voor de dekking voor de tijdelijke exploitatielasten (circa drie jaren) uit de reserve strategische aankopen te betalen. Eventuele boekwinst- of verlies bij verkoop van de woningen verrekenen we met deze reserve. In de vertrouwelijke bijlage vindt u een samenvatting van alle lasten inclusief dekking.

Fiscaliteiten

De gronden met opstallen worden alle tegen overdrachtsbelasting gekocht. De gemeente is hiervan echter vrijgesteld, zodat geen belasting over de aankopen hoeft te worden afgedragen. Daarvoor is wel vereist dat de aankopen in de huidige toestand gebeuren. U las eerder over de risico's van

sanering en sloop die daardoor bij ons komen. Deze wegen naar verwachting echter op tegen de btw-lasten die ingeval van sloop door de verkopers van toepassing zijn. Omdat het beoogde doel onderwijshuisvesting is, die is vrijgesteld van de btw, betekent dit dat de 21% btw ter hoogte van in theorie minstens € 1,0 miljoen over het grootste deel van de aankoopsom kostprijsverhogend werkt c.q. niet kan worden teruggevorderd. Vandaar dat het fiscale regime van de overdrachtsbelasting met nihile fiscale lasten de voorkeur geniet.

b. Informatiebeveiliging en Privacy
Niet van toepassing.

c. Communicatie
De brede communicatie over de toekomstplannen van het Verdihuis heeft reeds plaatsgevonden. De communicatie over de nieuwbouw van het Kindcentrum separaat vindt bij dit onderwerp plaats. Omtrent de verwervingen wordt niet gecommuniceerd, afgezien van de communicatie met de betrokken eigenaren.

d*. Uitvoering*

De aankopen worden zo snel mogelijk notarieel gepasseerd. De incidentele en structurele lasten worden financieel verwerkt via de begroting en separaat voorgelegd aan de raad. De voorbereiding van de realisatie van het Kindcentrum loopt.

e. Overlegd met
Het overkoepelende dossier ligt bij Programma Schadewijk. De verwerving en bestuurlijke advisering is geïnitieerd vanuit het Vastgoedbedrijf. Financiële advisering heeft plaatsgevonden vanuit F&C. Afstemming heeft plaatsgevonden met het Projectbureau vanwege de nieuwbouw van het Kindcentrum en Ruimtelijke Ordening vanwege de stedenbouwkundige ontwikkelingen.

Samenvatting
In de Osse Schadewijk wordt op de locatie van het huidige Verdihuis en omliggende percelen in 2030 een nieuw Kindcentrum opgeleverd. Hiervoor dienen verscheidene percelen met eventuele opstallen verworven te worden door de gemeente. In en middels dit voorstel worden college en raad om een akkoord gevraagd. Daartoe zijn de eenmalige en structurele lasten gepresenteerd die met deze verwervingen gepaard gaan.

Zie de vertrouwelijke bijlage voor de percelen, financiën en het bovenaanzicht.