

Onderwerp

Strategische aankoop van Benedictuslaan 7 te Oss als locatie voor tijdelijke huisvesting van het Verduhuis

Datum	26 februari 2026	Naam en telefoon	Anne van Rooij
Afdeling	Projectenbureau	Portefeuillehouder	Hilde de Wit

Wat adviseer je te besluiten?

1. *Het object Benedictuslaan 7, Oss, (kadastrale aanduiding Oss M 663) strategisch aan te kopen en in te zetten als tijdelijke locatie voor de functies van het Verduhuis, totdat een permanente locatie(s) is ontwikkeld, vergund en gerealiseerd.*
2. *Een bod uit te brengen van € 4.150.000 op het object, onder het voorbehoud van een bouwkundige inspectie.*
3. *De aankoop te kwalificeren als een investering in vastgoed met een maatschappelijke functie.*
4. *De aankoopprijs plus bijkomende verbouwkosten volledig te activeren (geen afboeking nodig).*
5. *De jaarlijkse eigenaarskosten (onderhoud, OZB, verzekeringen, afschrijving/ rente e.d.) tot ingebruikname door het Verduhuis in principe te betalen uit de reserve strategische aankopen.*
6. *Voor de kosten van de noodzakelijke aanpassingen van het gebouw op een later moment een voorstel uit te werken en dit ter besluitvorming voor te leggen aan college.*
7. *Wethouder De Wit te mandateren om dit bod uit te brengen.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De huidige hoofdlocatie van het Verduhuis, aan de Kardinaal de Jongstraat 15 – 17 en Industriepark Oost 3a, moet uiterlijk 1 januari 2028 gebruiksvrij worden opgeleverd. Op deze locatie komen nu de volgende functies samen:

1. Maatschappelijke opvang:
 - Kortdurende noodopvang voor dakloze mensen
 - Winteropvang voor dakloze mensen van november tot en met maart
2. Inloofunctie "De Pitstop"
Met o.a. dagbesteding, adviespunt, straatdokter en stichting Barka arbeidsmigranten
3. Maatschappelijke opvang met 24-uurs toezicht
4. Beschermd wonen Wmo
5. Beschermd wonen Wlz

Het Verduhuis is een regionale voorziening waarin de gemeente Oss voor de functies 1, 2 en 3 de rol van centrumgemeente heeft.

De locatie wordt vrij gemaakt voor de realisatie van een nieuw integraal kindcentrum waarin basisscholen De Teugelaar en IKC Regenboog worden gehuisvest, samen met aanvullende

voorzieningen zoals een sportzaal en ontmoetingsruimte. Dit nieuwe kindcentrum moet medio 2030 gebruiksklaar zijn. Deze nieuwbouw maakt onderdeel uit van de uitvoering van de door de raad vastgestelde visie op maatschappelijke voorzieningen Schadewijk, waarin het creëren van “harten” met maatschappelijke voorzieningen een belangrijk uitgangspunt is.

Een permanente nieuwe locatie voor het Verdihuis is niet voor 1 januari 2028 realiseerbaar. De benodigde stappen waaronder locatieonderzoek, participatie met de omgeving, een stedenbouwkundige uitwerking, de ruimtelijke procedure en bezwaar- en beroepsmogelijkheden hebben vanaf de start een gemiddelde doorlooptijd van 2 tot 5 jaar. Daardoor is een tijdelijke locatie voor de huisvesting van het Verdihuis noodzakelijk.

Het pand Benedictuslaan 7 in Oss, eerder in gebruik voor doeleinden van zorg, staat te koop. Voor 1 maart 2026 kunnen geïnteresseerde partijen een bod uitbrengen. De aankoop van de locatie biedt de gemeente en stichting Het Verdihuis de kans om tijdig te beschikken over passende tijdelijke huisvesting voor het Verdihuis.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

In september 2024 stelde de gemeenteraad de Integrale gebiedsvisie Schadewijk vast. De aanleiding hiervoor is dat een behoorlijk deel van de inwoners van Schadewijk in het dagelijks leven meer uitdagingen heeft dan inwoners uit andere wijken en dorpen in Oss: in Schadewijk wonen meer mensen in een woning die niet meer voldoet aan de technische- en woonkwaliteit van deze tijd, groeien meer kinderen op met een onderwijsachterstand, leven meer gezinnen in armoede of met een laag inkomen, is er in de omgeving minder groen en zijn er meer misdrijven en overlastsituaties. De komende twee decennia investeren en ontwikkelen we extra in Schadewijk met als ambitie dat elk kind in Schadewijk kansrijk kan opgroeien en dat alle inwoners in gezonde omstandigheden in een fijne straat of buurt kunnen wonen en leven. Met het vaststellen van de Integrale visie op maatschappelijke voorzieningen Schadewijk in oktober 2025 heeft de raad aanvullend op de gebiedsvisie extra kaders m.b.t. de maatschappelijke voorzieningen in Schadewijk vastgesteld. Met als de twee belangrijkste ontwikkelingen dat het Verdihuis verplaatst wordt naar een of meerdere locaties buiten de Schadewijk. En er één nieuw Kindcentrum op de locatie Verdihuis komt waarin de Teugelaar en IKC Regenboog samen mét kinderopvang en andere aanvullende diensten gehuisvest worden. De ontwikkelingen en planning, volgend uit het Meerjaren Investeringsprogramma (MIP), zijn opgenomen in de Programmabegroting 2026-2029:

- 2028: Deadline voor verplaatsing van het Verdihuis uit de wijk
- 2030: Deadline voor opening nieuw Kindcentrum

Om het IKC in 2030 in gebruik te kunnen nemen, moet de locatie van het Verdihuis uiterlijk op 1 januari 2028 gebruiksvrij worden opgeleverd. Dit is dan ook de harde opleverdatum die we voor de verplaatsing van het Verdihuis hanteren.

Dit advies draagt dus bij aan de uitvoering van de Integrale Gebiedsvisie Schadewijk en aan de Integrale visie maatschappelijke voorzieningen Schadewijk. Verder draagt het bij aan de uitvoering van het Integraal Huisvestingsprogramma Onderwijs.

Welk resultaat willen we bereiken?

Met dit advies willen we:

- Ervoor zorgen dat de eerder vastgestelde deadlines voor het verplaatsen van het Verdihuis en het bouwen van een Integraal Kindcentrum gehaald worden.
- Ervoor zorgen dat de kinderen van Schadewijk zo snel mogelijk kunnen leren en ontwikkelen in een toekomstbestendig Integraal Kindcentrum in plaats van in sterk verouderde schoolgebouwen. En er een nieuw hart ontstaat in de wijk Schadewijk waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten.
- Zorgen voor continuïteit van de maatschappelijke opvangfunctie van het Verdihuis.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Een tijdelijke locatie is noodzakelijk om de deadline van 1 januari 2028 te halen

Het vinden van een permanente nieuwe locatie(-s) voor het Verdihuis vereist een zorgvuldig proces in samenwerking met onze partners en de regio. Planvorming en realisatie van de permanente locatie(-s) duurt tenminste twee jaar en waarschijnlijk langer. De deadline van 1 januari 2028 is voor het gereed hebben van een permanente locatie niet haalbaar. Zonder locatie waarin het Verdihuis tijdelijk gehuisvest kan worden ontstaat vertraging in de realisatie van een nieuw hart voor Schadewijk met als hoofdonderdeel de realisatie van het Integraal Kindcentrum en bijbehorende voorzieningen.

1.2 Vasthouden aan 1 januari 2028 is belangrijk voor de wijkontwikkeling van Schadewijk

De herontwikkeling van de Verdihuislocatie is een belangrijke stap in de uitvoering van de visie op de maatschappelijke voorzieningen Schadewijk waarin het vormen van het nieuwe hart met een integraal kindcentrum een belangrijk uitgangspunt is.

1.3 Nieuwe huisvesting van scholen De Teugelaar en De Regenboog op korte termijn is noodzakelijk

De huidige schoolgebouwen zijn bouwkundig in slechte staat, sluiten niet meer aan bij de doelgroep, bieden onvoldoende ruimte en liggen op een niet-optimale locatie.

De realisatie van een nieuwe gym- en onderwijsvoorziening is opgenomen in het IHP 2026 – 2041 (besluitvorming over het IHP geagendeerd voor de raadsvergadering van 5 maart 2026). De planontwikkeling van de scholen op locatie Kardinaal de Jongstraat is eind 2025 opgestart zodat na 1 januari 2028 direct gestart kan worden met de sloop van het pand waar het Verdihuis nu in gevestigd is en daarna de bouw van het Integraal Kindcentrum. Naar verwachting kan het Integraal Kindcentrum in 2030 in gebruik worden genomen.

1.4 De locatie Benedictuslaan 7 is goed bruikbaar als tijdelijke locatie voor de functies van het Verduhuis

De locatie is vanuit een aantal invalshoeken beoordeeld op de geschiktheid als tijdelijke locatie voor het Verduhuis.

Bestemming en ruimtelijke inpassing

- De bestemming van Benedictuslaan 7 is “maatschappelijk”. De functies van de maatschappelijke opvang zijn passend binnen deze bestemming.
- Er is daarom geen ruimtelijke procedure nodig wat tijd bespaart.

Gebouw en functionaliteit

- Er is voldoende vloeroppervlakte voor kantoorfuncties, begeleidingsruimten, nachtverblijf en ondersteunende ruimten.
- De voormalige GGZ-indeling is bruikbaar met aanpassingen.
- Kanttekening is dat het terrein rondom het gebouw erg groot en gedeeltelijk onoverzichtelijk is. Voor het onderhoud zal een passende oplossing gezocht moeten worden.

Veiligheid en toezicht

- Politie en handhaving kennen de locatie en eerdere ervaringen met kwetsbare doelgroepen verliep beheersbaar (wel hebben zich incidenten voorgedaan).
- Het Verduhuis werkt met intensieve begeleiding.
- Extra afspraken worden opgesteld over toezicht, escalatielijnen en afstemming met Bernheze (vanwege looproute naar Heesch)

Bereikbaarheid

- De afstand tot het centrum en station van Oss zijn groter dan nu, maar nog wel beloopbaar volgens het Verduhuis. Het Verduhuis ziet de afstand niet als een probleem.

1.5 Het Verduhuis ondersteunt -onder voorwaarde dat de voor haar noodzakelijke aanpassingen aan het gebouw worden gerealiseerd- de keuze voor deze tijdelijke locatie

Het Verduhuis heeft aangegeven deze locatie passend te vinden als tijdelijke locatie en stemt in met een verhuizing. Wel zijn er een aantal aanpassingen binnen het gebouw noodzakelijk voor het Verduhuis om het gebouw functioneel te krijgen. Deze zijn onder 2.2 opgenomen, inclusief een eerste raming van de kosten.

De medewerking van het Verduhuis (verhuizing naar een tijdelijke locatie) wordt schriftelijk geborgd met een garantie van het Verduhuis dat zij op een nog te bepalen tijdstip maar in ieder geval voor 01-01-2028 zal verhuizen naar de Benedictuslaan 7. Deze garantie wordt voor 1 maart 2026 door het Verduhuis afgegeven.

BrabantWonen heeft de huidige locatie van het Verdihuis in eigendom en verhuurt het pand aan Stichting Het Verdihuis. Zij heeft de huur van de huidige locatie opgezegd per 01-01-2028. Ook BrabantWonen onderschrijft de noodzaak om het Verdihuis te verplaatsen naar een tijdelijke locatie om de huidige locatie op 01-01-2028 vrij te hebben voor de bouw van het nieuwe kindcentrum. BrabantWonen heeft een afweging gemaakt en besloten geen bod uit te brengen op het pand Benedictuslaan 7 omdat het niet past in hun portefeuille vanwege de monumentale status en de bestemming.

Over de aankoop van de grond die nodig is voor het nieuwe kindcentrum zijn nog geen definitieve afspraken gemaakt tussen gemeente en BrabantWonen. Dit wordt de komende periode opgepakt binnen het project Realiseren van een nieuw kindcentrum op de locatie Kardinaal de Jongeweg 15 (deelopdracht 2 "Uitvoering Integrale visie maatschappelijke voorzieningen Schadewijk via deelopdrachten").

1.6 Een alternatieve locatie (tijdelijk of permanent) is op niet op korte termijn beschikbaar

Nieuwe huisvesting voor het Verdihuis moet binnen twee jaar beschikbaar zijn. Gelet op ruimtelijke en vergunningsprocedures inclusief inspraak en de te verwachten bezwaren komen alleen locaties in aanmerking waar de bestemming al passend is. Denk hierbij aan kerkgebouwen en schoollocaties. De beschikbare onbebouwde locaties komen niet in aanmerking als tijdelijke locatie omdat daarvoor eerst een procedure moet worden doorlopen.

Mogelijke alternatieve locaties:

- John F. Kennedyschool/Het Baken/Bonte Hoef
Dit gebouw zit in het onderwijshuisvestingsaccount. Het schoolgebouw wordt momenteel tijdelijk gebruikt door een basisschool en de locatie is in beeld voor meerdere ontwikkelingen (tijdelijke en permanent) binnen onderwijshuisvesting (planfase). Vanwege de ontwikkelingen die spelen binnen onderwijshuisvesting ligt het niet voor de hand om deze locatie te overwegen als nieuwe locatie (tijdelijk of permanent) voor het Verdihuis.
- Constantijn Huijgensstraat 38 (kerkgebouw)
Het gebouw is eigendom van een ontwikkelaar. Een plan om de kerk te verbouwen tot woningen heeft een positief advies van de Intaketafel (sloop en nieuwbouw van appartementen niet akkoord). Het gebouw ligt in de wijk Ruwaard die ook wordt aangemerkt als een kwetsbare wijk en waar de (tijdelijke) huisvesting van maatschappelijke opvang niet gewenst is.

Conclusie: op korte termijn is er geen alternatieve locatie beschikbaar voor het tijdelijk huisvesten van het Verdihuis.

2.1 Het bod past binnen de getaxeerde waarde met bandbreedte

Het pand en buitenterrein is op 18 februari 2026 in opdracht van de gemeente getaxeerd. Het taxatierapport (concept) is bijgevoegd als bijlage 1.

De getaxeerde waarde bedraagt € 3.500.000 met een vastgestelde taxatieonzekerheid van 20%. Dit houdt in dat de uiteindelijke marktwaarde, afhankelijk van de marktomstandigheden en transactiespecifieke factoren, in positieve of negatieve zin binnen een bandbreedte van 20% af kan wijken. De marktwaarde van het object is gelegen tussen € 2.800.000 en € 4.200.000.

6.1 *Er zijn extra kosten voor noodzakelijke aanpassingen I*

Het Verdihuis heeft aangegeven dat de volgende aanpassingen aan de locatie moeten plaatsvinden:

- a. Vervanging bestaande lift. Indien de huidige constructie voldoet, is de verwachting dat deze kosten circa € 100.000 bedragen.
- b. Aanbrengen toegangs(controle)systeem. Deze kosten worden geraamd op € 40.000.
- c. Extra sanitairruimtes voor 2-4 personen. Deze kosten worden geraamd op € 20.000 per ruimte.
- d. Voor de toegankelijkheid van het pand voor mindervaliden dienen een aantal hellingbanen aangelegd te worden.
- f. Het brandveiligheidssysteem dient gecontroleerd te worden of dit voldoet aan de vereisten. Indien het systeem vervangen moet worden, dient rekening te worden gehouden met een bedrag van € 50.000 - € 75.000.
- g. Het buitenterrein kent een grote omvang en is goed onderhouden. Om dit in goede staat te houden worden de jaarlijkse onderhoudskosten geraamd op € 10.000.
- h. Overige aanpassingen in het kader van de veiligheid en de bouwkundige staat van het gebouw.

De kostenraming betreft een eerste ruwe raming. We werken de noodzakelijke aanpassingen in de komende weken concreter uit.

De aanpassingen a. en g. zijn specifiek voor deze locatie. De lift, genoemd onder a. is ook een investering voor de langere termijn voor het pand aangezien dit een meerwaarde met zich meebrengt. De andere aanpassingen zijn naar verwachting ook van toepassing indien het Verdihuis naar een andere locatie verhuist.

De verbouwingskosten worden met de kosten van aankoop geactiveerd.

2.3 *Met het bod dat we uitbrengen verwachten we ons als serieuze kandidaat te positioneren en geselecteerd te worden als partij waarmee de gesprekken worden voortgezet*

De vraagprijs voor het object Benedictuslaan 7 is € 4.150.000 k.k.

Bij het bepalen van de hoogte van een bieding spelen een aantal factoren een rol:

- Er is veel belangstelling voor het object. We verwachten dat we moeten bieden in concurrentie;
- Als we het object aan kunnen kopen hebben we zekerheid dat de huidige locatie van het Verdihuis beschikbaar is voor de nieuwbouw van een integraal kindcentrum per 01-01-2028.
- Als we het Verdihuis niet tijdig kunnen verplaatsen naar een andere (tijdelijke) locatie, brengt dit extra kosten met zich mee. Denk aan stijging van de bouwkosten voor het nieuwe

kindcentrum en extra kosten voor het onderhoud van de twee scholen die in een bouwkundig slechte staat verkeren. Deze extra kosten worden geraamd op ten minste € 300.000 per jaar.

Om de kans op een succesvolle aankoop zo groot mogelijk te maken brengen we een bieding uit van € 4.150.000,-. De bieding bevindt zich binnen de bandbreedte van de getaxeerde waarde.

2.4 Een bouwkundige keuring is nodig om inzicht te krijgen in staat, risico's en kosten voordat we tot definitieve aankoop overgaan

Bij het bod maken we het voorbehoud van een bouwkundige inspectie. Door de tijdsdruk en de beperkte toegankelijkheid van het gebouw was het niet mogelijk om een volledige inspectie op tijd uit te voeren. De inspectie wordt zo snel mogelijk afgerond, inclusief een rapportage.

2.5 De verkoopprocedure

De verkoopprocedure bestaat uit drie fasen:

- Selectiefase: Openbaar en toegankelijk voor iedereen. Er zijn kijkdagen georganiseerd om de locatie te bezichtigen en partijen kunnen een voorstel indienen. Na 1 maart 2026 zullen maximaal vijf partijen geselecteerd worden.
- Gunningsfase: Met de geselecteerde partijen wordt verder gesproken over de uitgebrachte bieding en randvoorwaarden.
- Beoordeling: Verkoper heeft de vrijheid om de best passende aanbidding te selecteren. Deze keuze wordt gemaakt op basis van prijs, contractuele voorwaarden en eventuele voorbehouden.

Verkoper houdt zich te allen tijde het recht voor om niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken, te wijzigen of te herstarten.

Overeenstemming tot koop komt pas tot stand als zowel de RvB en RvT van verkoper alsmede het CSZI hebben ingestemd.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Omwonenden kunnen overlast ervaren

Er kan vanuit de maatschappelijke opvang overlast ontstaan voor de omgeving. Denk hierbij aan rondhangen, openbare dronkenschap, geluidsoverlast, dealen en gebruiken op straat. Ook kan de locatie een aanzuigende werking hebben op overlast gevende personen. Er kan "trek" ontstaan wanneer bewoners van het Verdihuis naar de stad gaan lopen of naar het winkelgebied van Heesch. De kanttekening van overlast zal van toepassing zijn op elke nieuwe locatie.

Goede afspraken met de politie, boa's en Bernheze zijn van belang. Bij het huisvesten van het Verdihuis op de tijdelijke (en definitieve) locatie kijken we samen met het Verdihuis naar maatregelen om de overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken zoals op de huidige locatie ook gebeurt. Maatregelen die het Verdihuis nu ook al neemt zijn o.a. proactief en reactief toezicht door een beveiligingsbedrijf, cameratoezicht en 24-uurs aanwezigheid zorgpersoneel.

1.2 Onzekerheid over duur tijdelijke huisvesting

We staan nog helemaal aan het begin van het proces om tot de permanente verplaatsing van het Verdihuis te komen. De stappen hiervoor zijn op hoofdlijnen beschreven in de projectbrief en zijn als volgt:

1. Opstellen uitgangspunten en Programma van Eisen
2. Locatie-onderzoek en besluitvorming

3. Realisatie van de nieuwe locatie(s)

Besluitvorming over de fases 1 en 2 is voorzien rond de zomer 2026. Op dat moment verwachten ook we een planning voor stap 3 'Realisatie van de nieuwe locatie(s)' af te kunnen geven. De planning hangt onder andere af van de gekozen locatie, ruimtelijke procedures, bezwaar- en beroepsprocedures en de bouwperiode. Een realistische bandbreedte is 3 tot 6 jaar. Voor het Verduhuis betekent dit dat zij vanaf 1-1-2028, 1,5 jaar tot 4,5 jaar op de locatie Benedictuslaan gehuisvest zijn.

1.3 Twee keer verhuizen van de doelgroep

Een deel van de bewoners van het Verduhuis woont permanent (Wlz) of voor langere tijd (beschermde wonen 2-3 jaar) bij het Verduhuis. Voor deze groep inwoners heeft een verhuizing een grote impact en dit vraagt zorgvuldige begeleiding en voorbereiding. Een lange termijn perspectief op duurzame, passende huisvesting is helpend daarbij. Voor de maatschappelijke opvang functie is dit minder het geval, dit betreft vooral kortdurende noodopvang of een verblijf van maximaal 6 tot 9 maanden.

1.4 Onzekerheid over functie gebouw op de lange termijn

Een mogelijke invulling van het gebouw voor de langere termijn is nog niet verkend of getoetst. De aanwendbaarheid en functionaliteit van het object voor andere functies dan zorg zijn, zonder grote aanpassingen, beperkt. De mogelijke toekomstige gebruiksmogelijkheden gaan we inzichtelijk maken.

1.5 Risico op maatschappelijke onrust

Voor 1 maart moet een bieding worden uitgebracht. De snelheid van dit proces legt een grote druk op de communicatie met alle stakeholders. Om maatschappelijke onrust zoveel als mogelijk te voorkomen is een communicatie-aanpak opgesteld, zie bijlage 1 Communicatie-aanpak verplaatsing Verduhuis.

2.1 Er is een risico ten aanzien van de verkoopwaarde

Een aankoopbedrag van € 4.150.000 valt binnen de bandbreedte van 20% van de getaxeerde waarde. Alhoewel er in de toekomst een groeiende behoefte is aan zorgvastgoed geeft dit echter geen garantie op de verkoopwaarde in de toekomst

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Uitgangspunt uit de integrale gebiedsvisie Schadewijk 2025-2045 is dat we ongelijk in Schadewijk investeren om kansengelijkheid te vergroten. Dit betekent dat we meer geld en tijd besteden aan de ontwikkelingen t.b.v. Schadewijk dan aan de andere wijken en dorpen. Bij de besluitvorming over de financiën dient dit uitgangspunt meegenomen te worden.

Voor de kosten van de aankoop maken we onderscheid in: aankoop, incidentele verbouwingskosten en jaarlijkse eigenaarskosten.

- Aankoop: de kosten voor de strategische aankoop van het object Benedictuslaan 7 bedragen € 4.150.000. Het betreft een investering in een object met een maatschappelijk functie. Deze keuze betekent dat het nu niet nodig is om de aankoopwaarde af te boeken naar de lagere taxatiewaarde. Als op een later moment de bestemming van het pand eventueel wordt aangepast, dan moet er een afboeking plaatsvinden conform de waarde in het economisch verkeer (op dat moment moet opnieuw pand getaxeerd worden).
We moeten de waarde van het gebouw wel jaarlijks afschrijven. Uitgaande van een termijn van 45 jaar (standaard voor gebouwen) en rente van 3,3% betekent dit een jaarlijkse kostenpost in onze begroting van circa € 228.000.
- Incidentele verbouwingskosten: deze zijn globaal in beeld gebracht en tellen op tot een bedrag van circa € 500.000,-. We stellen voor om hier later een uitgebreider voorstel voor te maken, inclusief financiële dekking. In principe activeren we deze kosten samen met de koopprijs.
- Jaarlijkse eigenaarskosten: deze zijn op dit moment nog niet in beeld. Het gaat in principe over de kosten van onderhoud, verzekering, OZB, afschrijving/rente voor een periode tot 01-01-2028. Voor die periode hebben we wel deze kosten, maar in principe nog geen inkomsten. We stellen voor om de kosten tot 1-1-2028 in principe te betalen uit de reserve strategische aankopen.

Voor de periode erna gaan we ervan uit dat het Verduhuis huur betaalt (het Verduhuis betaalt momenteel € 296.696 aan BrabantWonen). De huur zou minimaal de jaarlijkse eigenaarskosten moeten afdekken. Dit moet in het verdere traject uitgewerkt worden in samenwerking met het Verduhuis en de regio (Verduhuis is een regionale functie).

b. Juridisch kader: vertrouwelijk en geheimhouding

Het voorstel en alle bijbehorende documenten zijn vertrouwelijk en onder geheimhouding. Indien er een Woo-verzoek wordt ingediend dan mogen deze stukken niet openbaar worden gemaakt op grond van artikel 5.1 tweede lid aanhef en onder b Woo gelet op de economische belangen van de gemeente en artikel 5.1 tweede lid aanhef en onder i Woo gelet op het goed functioneren van de gemeente. De vertrouwelijkheid en geheimhouding worden opgeheven na afronding van de aankoop procedure.

c. Communicatie

Een nieuwe locatie voor het Verduhuis -ook al is deze tijdelijk- vraagt om een zorgvuldige communicatieaanpak. Omdat de functies van het Verduhuis passen binnen de maatschappelijke bestemming van het omgevingsplan en er geen formele bezwaarprocedure is, richten we ons vooral op het bieden van duidelijkheid, transparantie en tijdige informatie aan de omgeving. De belangrijkste boodschap is dat bewoners worden meegenomen in de locatie, hoe toezicht en begeleiding zijn geregeld en wat zij kunnen verwachten in hun woonomgeving. Daarnaast is van belang dat ze inspraak hebben en betrokken zijn bij afspraken over handhaving, omgang en

escalatielijnen. Zie voor de aanpak van de communicatie de Bijlage Communicatieaanpak Verdihuis (concept)

d. Uitvoering

- We brengen een bod onder voorwaarden uit.
- We vragen voor 1 maart 2026 een schriftelijke garantie van Stichting Het Verdihuis dat zij voor 01-01-2028 verhuist naar de Benedictuslaan 7 als de procedure leidt tot een definitieve aankoop.
- We informeren de fractievoorzitters vertrouwelijk over het besluit om een bieding uit te brengen.
- We informeren de gemeente Bernheze als we zijn geselecteerd als één van de partijen waarmee verder wordt gesproken over bieding en voorwaarden.
- We nemen contact op met GGZ Oost Brabant na het uitbrengen van de bieding om onze interesse in het object te benadrukken.
- We voeren de communicatieaanpak uit.

e. Overlegd met

- Ambtelijk opdrachtgever
- Sociaal Domein: senior beleidsadviseur en contractmanager
- Wijk coördinator
- Grondzaken en Vastgoed: strateeg/beleidsadviseur, specialist grondverwerving, portefeuillemanager maatschappelijk vastgoed, accountmanager onderwijshuisvesting
- F&C: afdelingshoofd/ concerncontroller
- Programmamanager Schadewijk
- Ruimtelijke Ordening: planoloog, jurist RO
- Bestuur en Advies: strategisch adviseur openbare orde en veiligheid
- Communicatie: communicatieadviseur, adviseur bestuurscommunicatie
- Gebiedsregisseur
- Verdihuis
- BrabantWonen

Bijlagen

1. Taxatierapport Benedictuslaan 7 (concept)
 2. Communicatie aanpak verplaatsing Verduhuis (werkdokument)
-

Samenvatting

Op 1 januari 2028 moet de huidige hoofdlocatie van het Verduhuis (Kardinaal de Jongstraat 15 en 17 en Industriepark oost 3a) beschikbaar zijn voor de nieuwbouw van een nieuw integraal kindcentrum waarin basisscholen De Teugelaar en IKC Regenboog worden gehuisvest, samen met aanvullende functies als een sportzaal, kinderopvang en een ontmoetingsplek. Deze datum is alleen haalbaar als het Verduhuis wordt verplaatst naar een tijdelijke locatie.

Het object Benedictuslaan 7 in Oss is te koop. Deze locatie is geschikt als tijdelijke locatie voor de huidige hoofdlocatie van het Verduhuis. Daarom brengen we een bieding uit van € 4.150.000 k.k., onder voorbehoud van een bouwkundige inspectie.