

Verhogen bod op Benedictuslaan 7 Oss

Datum	2 juni 2026	Naam en telefoon	Anne van Rooij
Afdeling	PB	Portefeuillehouder	Hilde de Wit

Wat adviseer je te besluiten? (=concept-besluit)

1. *Het uitgebrachte bod van € 4.150.000 op het object Benedictuslaan 7 te Oss te verhogen met € 125.000,- tot een bod van € 4.275.000 zonder verdere voorbehouden.*
2. *Wethouder de Wit te mandateren om dit aangepaste bod uit te brengen.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op 27 februari 2026 heeft uw college een bod uitgebracht op het object Benedictuslaan 7 te Oss van € 4.150.000 (conform vraagprijs), onder voorbehoud van een bouwkundige keuring. Dit pand is beoogd als tijdelijke huisvesting voor het te verplaatsen Verdihuis.

De verkopende partij, GGZ Oost Brabant, heeft de voorkeur uitgesproken voor verkoop aan de gemeente vanwege de bredere samenwerkingsrelatie. Op 21 april 2026 heeft uw college, op verzoek van de verkoper, besloten het voorbehoud van een bouwkundige inspectie te laten vervallen om de bieding te optimaliseren.

Op 28 mei 2026 heeft de verkopende partij aangegeven dat er twee hogere biedingen zijn ontvangen en gevraagd of de gemeente ruimte ziet om haar bieding te verhogen. Eén van deze biedingen wordt door de verkoper als niet-serieus beschouwd. De tweede bieding ligt circa € 100.000 hoger dan het gemeentelijke bod. Daarnaast is aangegeven dat toestemming van het College Sanering Zorginstellingen (hierna te noemen: College Sanering) noodzakelijk is voor de verkoop, waarbij een lager bod dan concurrerende biedingen risico's met zich meebrengt.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Dit voorstel draagt bij aan:

1. de uitvoering van de Integrale gebiedsvisie Schadewijk;
2. het Integraal Huisvestingsprogramma Onderwijs.

Voor de gebiedsontwikkeling Schadewijk is het noodzakelijk dat de huidige locatie van het Verdihuis uiterlijk per 1 januari 2028 beschikbaar komt voor de realisatie van een kindcentrum met aanvullende maatschappelijke functies.

Een tijdige verplaatsing van het Verdihuis is naar verwachting alleen mogelijk wanneer Benedictuslaan 7 wordt aangekocht als tijdelijke locatie. Het pand beschikt over een passende maatschappelijke bestemming en is zonder ingrijpende verbouwing geschikt. Wel dient een aantal zaken aangepakt te worden om de locatie aan de nodige voorschriften te laten voldoen. Alternatieve locaties zijn op korte termijn echter niet beschikbaar.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het doel is het optimaliseren van de positie van de gemeente in het verkoopproces, zodat de aankoop van Benedictuslaan 7 kan worden veiliggesteld voor de tijdelijke huisvesting van het Verdihuis.

Welke argumenten zijn er voor dit advies? (=want)

1. Verhoging van het bod is nodig om de positie van de gemeente te optimaliseren.

De verkopende partij heeft toestemming nodig van het College Sanering. De verwachting is dat toestemming voor verkoop aan de gemeente op basis van het huidige bod (€ 4.150.000) niet wordt verleend, aangezien er hogere biedingen liggen.

De verkopende partij acht de hoogste bidder als niet serieuze partij. Door het bod te verhogen naar € 4.275.000 komt de gemeente boven de bieding van een tweede hogere bidder uit. De verkopende partij verwacht dat met dit bod wél toestemming wordt verkregen.

Indien het bod niet wordt verhoogd, heeft GGZ Oost Brabant nog steeds de voorkeur om aan de gemeente te verkopen en zal dit voorleggen aan het College Sanering. Er bestaat echter een groot risico dat geen toestemming wordt verleend door het College Sanering. Mocht de toestemming wel worden verleend, kan er sprake zijn van bezwaarprocedures die de aankoop alsnog kunnen blokkeren.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's? (=maar)

1.1 Ondanks een verhoging van het bod met € 125.000 blijft er een risico dat de verkopende partij geen toestemming krijgt van het College Sanering voor een verkoop aan de gemeente.

Hoewel de verkoper verwacht dat het College Sanering Zorginstellingen akkoord zal gaan, kan hierover geen zekerheid worden gegeven. Er blijft een (klein ingeschat) risico omdat er momenteel een hoger bod is uitgebracht.

1.2 Toename financieel risico bij toekomstige verkoop

Een aankoopbedrag van € 4.275.000 ligt buiten de bandbreedte van 20% van de getaxeerde waarde. Alhoewel er een groeiende behoefte is aan zorgvastgoed, is er een risico dat de verkoopwaarde in de toekomst lager zal liggen dan de aankoopwaarde.

De gemeente mag een bod uitbrengen buiten de getaxeerde waarde, dit vormt geen juridisch risico.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De kosten voor de strategische aankoop van het object Benedictuslaan 7 worden verhoogd met

€ 125.000 tot € 4.275.000. De waarde van het pand schrijven we jaarlijks af. Uitgaande van een termijn van 45 jaar (standaard voor gebouwen) en een rente van 3,3 % betekent dit een jaarlijkse kostenpost in onze begroting van circa € 236.000. Dit is een verhoging van circa € 8.000 per jaar.

Voor de volledigheid. Eerder is besloten om:

- de aankoop te kwantificeren als een investering in vastgoed met een maatschappelijke functie;
- de jaarlijkse kosten, zoals bovenstaand berekend, hebben alleen betrekking op het aankoopbedrag van het pand. Voor de bijkomende verbouwingskosten is besloten dat hiervoor nog aanvullend een plan inclusief financiële effecten wordt uitgewerkt.
- De jaarlijkse eigenaarskosten (onderhoud, OZB, verzekering, afschrijving en rente) worden tot ingebruikname door het Verdihuis betaald uit de reserve strategische aankopen.

c. Communicatie

Het besluit om het bod te verhogen tot € 4.275.000 wordt op 4 juni as. vertrouwelijk gedeeld met de fractievoorzitters.

Als de aankoop rond is, informeren we de raad met een raadsinformatiebrief en communiceren we met de omgeving en stakeholders zoals is vastgelegd in communicatieaanpak die als bijlage is opgenomen bij het collegevoorstel en -besluit van 26 februari 2026 "Strategische aankoop van Benedictuslaan 7 te Oss als tijdelijke huisvesting van het Verdihuis".

d. Uitvoering

We berichten GGZ Oost Brabant en de betrokken makelaar dat we ons bod verhogen met € 125.000 naar een bod van € 4.275.000, zonder verdere voorbehouden.

e. Overlegd met

- de ambtelijk opdrachtgever
- Grondzaken en Vastgoed: specialist grondverwerving
- F&C: afdelingshoofd/concerncontroller

Bijlagen

N.v.t.

Samenvatting (=korte inhoud)

We verhogen onze bieding op Benedictuslaan 7 van € 4.150.000 naar € 4.275.000 om de kans te vergroten dat het pand wordt aangekocht voor tijdelijke huisvesting van het Verdihuis.

Een hoger bod is nodig omdat er hogere biedingen liggen van andere partijen en dat goedkeuring van het College Sanering Zorginstellingen onzeker is bij een lagere bieding.

De aankoop is nodig om de verplaatsing van het Verdihuis mogelijk te maken en daarmee de ontwikkeling van het kindcentrum in Schadewijk op tijd te realiseren.