

Documentnummer: 2025.06208

Voorstel aan de Raad

Onderwerp : Studentenhuisvesting Complex Volksabdij Ossendrecht

Raadsvergadering : 22 / 28 mei 2025

Agendapunt :

Portefeuillehouder : J.M.A. van Agtmaal

Datum : 29 april 2025

Bestuurlijk kader : Algemene dekkingsmiddelen

Zaaknummer : Z24.02080

Beslispunten:

- een budget van € 250.000,- te verstrekken voor het aanpassen en inrichten van gebouw Boszicht op de Volksabdij Ossendrecht om dit gebouw geschikt te maken voor studentenhuisvesting.
 - Deze investering ten laste te brengen van de algemene reserve en af te schrijven over een periode van 5 jaar.
 - De 7^e Begrotingswijziging Programmabegroting 2025 vast te stellen.
-

Inleiding

Om de ambitie als cluster van innovatie en luchtvaart gerelateerde onderhoud te concretiseren en kansen te benutten voor de doorontwikkeling van onderhoud, reparatie, revisie en upgrading activiteiten in het civiel-militaire cluster is het Ondernemingsplan 2025-2028 Business Park Aviolanda B.V. (hierna: BPA) opgesteld.

Human capital is één van de strategische doelen en is cruciaal voor BPA en het cluster als geheel. De inzet is erop gericht om te voorzien in voldoende gekwalificeerd personeel voor (de groei van) activiteiten binnen het cluster door een combinatie van binden, boeien en behouden. De concrete vertaling van het onderzoek naar behoeften van werkgevers, werknemers en studenten naar praktische maatregelen en initiatieven is de invulling hiervan, waarbij het met name gaat het om fysieke (OV/bereikbaarheid, wonen en werk- en verblijflootatie) en kwalitatieve factoren (zoals uitstraling en magneetwerking).

Het college B&W heeft reeds in 2024 aangegeven een actieve rol in de human capital agenda te willen vervullen.

Op 3 oktober 2024 is de gemeenteraad in een op Aviolanda gehouden Themabijeenkomst over de aanleiding tot het pakken van onze gemeentelijke rol en de stand van zaken betreffende het onderwerp studentenhuisvesting geïnformeerd.

Belang van studentenhuisvesting in de gemeente Woensdrecht

In de human capital agenda is het belang van goede en betaalbare studentenhuisvesting onderkend. De huidige reistijden van buiten onze regio naar Woensdrecht en beperkte huisvestingsmogelijkheden belemmeren Aviolanda als studielocatie.

Voor de continuïteit en groeimogelijkheden voor de opleiding(en) op BPA is studentenhuisvesting in de directe omgeving noodzakelijk. In 2024 is getracht om studenten die van buiten onze regio komen bij gastgezinnen onder te brengen. Dit biedt echter niet voldoende uitkomst.

Onderwijsinstellingen

Studentenhuisvesting is gericht op het huisvesten van studenten van Curio/Aircraft Maintenance & Training School (AM&TS) op BPA. Dit is binnenkort de enige instelling in Nederland die Part 66 licenties, benodigd voor certificeringsbevoegdheid van technici en vrijgeven van onderhoud/vliegtuigen kan verstrekken. Het aantal studenten groeit nog steeds, waarbij doorgroei naar een jaarlijkse instroom van 60 studenten mogelijk is.

Locatie studentenhuisvesting

Door het college is samen met BPA BV en Curio/AM&TS gezocht naar passende permanente huisvestingsmogelijkheden. Het complex Volksabdij Ossendrecht en meer specifiek het – thans leegstaande - gebouw Boszicht is een prima locatie, zowel qua bestemming, ligging als directe beschikbaarheid.

Naar de mening van het college is het inrichten van het gebouw Boszicht voor studenten belangrijk in het aantrekken en binden van studenten.

Omgevingsanalyse gebouw Boszicht:

- De locatie is gelegen op korte afstand van het opleidingscentrum van Curio/AM&TS en is goed bereikbaar per fiets en openbaar vervoer.
- De locatie is gelegen naast de locatie waar onze gemeente momenteel Oekraïense vluchtelingen opvangt. Deze locatie wordt beheerd door een partner van onze gemeente die de vluchtelingen dagelijks begeleidt. Deze begeleiding kunnen we – indien nodig - tevens inzetten voor het begeleiden van studenten.
- Gebouw Boszicht is direct beschikbaar maar dient geschikt te worden gemaakt – ook fysiek – voor studentenhuisvesting. Dit betekent dat intern bouwkundige aanpassingen moeten worden gedaan en ruimtes opnieuw moeten worden ingericht.
- De kosten van de investeringen kunnen niet terugverdiend te worden in de business case. Uitgaande van een huurniveau van ca € 350,- tot € 400,- per kamer per maand kunnen wel de exploitatie- en beheerskosten terugverdiend worden. Deze kosten bestaan met name uit de energielasten en de kosten van het beheer door een externe marktpartij. Met het Bisdom Breda is inmiddels overeenstemming bereikt over het ‘om-niet’ beschikbaar stellen van gebouw Boszicht aan onze gemeente.

Rolverdeling gemeente, Bisdom, Curio en BPA BV

Wij hebben dit traject gezamenlijk opgepakt met BPA, Curio/AM&TS en het Bisdom Breda als eigenaar van de Volksabdij. Een ieder ziet een toegevoegde waarde om op de Volksabdij de studentenhuysvestiging te realiseren.

Met elkaar is de volgende constructie overeengekomen:

- *Gemeente Woensdrecht*
 - o Huurt het gebouw Boszicht 'om niet' van het Bisdom Breda voor een periode van vijf jaar, i.c. tot en met 2030.
 - o Investeert in het geschikt en leefbaar maken van het gebouw.
 - o Betaalt de exploitatie (het beheer) en de energiekosten.
 - o Verzorgt het klein (regulier) onderhoud aan het gebouw en de technische installaties.
 - o Betaalt het gebruikersdeel van de belastingen, die aan het gebruik verbonden zijn, zoals Woz, afval, riolering en waterschapslasten.
 - o Laat de verhuur, het beheer en de exploitatie uitvoeren door een externe partij.
- *Bisdom Breda*
 - o Stelt gebouw Boszicht tot 2030 'om niet' ter beschikking aan onze gemeente en zorgt ervoor dat het gebouw in voor gebruik geschikte conditie blijft en dat alle installaties bij ingebruikname voldoen aan de wettelijke vereisten.
- *BPA en Curio facilitair management*
 - o Brengt de beschikbaarheid van huisvesting onder de aandacht van studenten en zorgt voor inschrijving van studenten voor het huren van huisvesting.

Financiële paragraaf

Investeringsen

De kosten voor het gebruiksgereed maken van Boszicht bedragen maximaal € 250.000,- (circa € 150.000 voor bouwkundige kosten en circa € 100.000 aan inrichtingskosten).

Exploitatie

De exploitatiekosten bestaan uit dagelijks onderhoud, energiekosten, belastingen en bemiddelingskosten van een externe partij, die de rol van verhuurder op zich neemt. Naar verwachting zijn de geraamde opbrengsten van de in de eerste fase beschikbare 20 kamers met een huurprijs van € 350,- tot € 400,- per kamer per maand voldoende om deze kosten te dekken. Bij verdere doorgroei naar meer kamers zal de opbrengst op termijn positief kunnen gaan worden.

Business case

Uit de initiële business case gebaseerd op bovenstaande, blijkt dat de investeringskosten niet terugverdiend kunnen worden uit de exploitatie.

De business case wordt u separaat aangeboden.

Dekking

In de gemeentelijke begroting is niet voorzien in dekking van deze kosten. Daarom wordt aan de raad voorgesteld een budget van € 250.000,- te verstrekken voor het aanpassen en inrichten van gebouw Boszicht op de Volksabdij Ossendrecht om dit gebouw geschikt te maken voor studentenhuisvesting.

Aanpak en uitvoering

Dit voorstel wordt behandeld in de cyclus van de raadsvergadering van 28 mei 2025. Tevens wordt het geagendeerd voor de financiële commissie van 14 mei.

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,

gemeentesecretaris,
Ing. P.A.C. Bogers

burgemeester,
drs. J.J.C. Adriaansen

