Gemeente leudal

Raadsvoorstel
Openbare Raadsvergadering

Datum 1 juli 2025 **Agendapunt**

Onderwerp Huuraanbod voormalig Rabobank kantoor (Sint Antoniusstraat 40) in Heythuysen ten behoeve van de zorgboulevard.

Portefeuillehouder(s) De heer drs. H. van Helden MBA

1. Onderwerp

Huuraanbod voormalig Rabobank kantoor (Sint Antoniusstraat 40) in Heythuysen ten behoeve van de zorgboulevard.

2. Inleiding

Aanleiding
Op 10 maart 2025 hebben we vanuit de gemeente (bestuurlijk en ambtelijk) een bezoek gebracht aan het voormalige Rabobank pand op de Sint Antoniusstraat 40 in Heythuysen. De intentie van dit bezoek was het verkennen van mogelijkheden voor de huisvesting van de zorgboulevard. Aansluitend aan dit locatiebezoek is er een gesprek geweest met de eigenaar van dit pand (SBM Simons Beheermaatschappij BV) en de betrokken makelaar (Hermans makelaars). Tijdens dit gesprek zijn de mogelijkheden besproken om te komen tot een huurvoorstel waarbij de gemeente het pand huurt voor het onderbrengen van de zorgboulevard. Dit is door de verhurende partij uitgewerkt tot een voorstel. Na nadere afstemming en een vervolggesprek is daar een (huur)optieovereenkomst uitgekomen. Zie bijlage 1 voor de optieovereenkomst, bijlage 2 voor de brochure van het pand.

In het kort bestaat de overeenkomst uit een betaalde optie die de gemeente Leudal een exclusieve mogelijkheid (lees optie) tot huur biedt waarbij het optierecht afloopt op 31 december 2025. Daaraan gekoppeld volgt een voorstel voor de huur van het pand voor 10 jaar, ingaande op 1 januari 2026, met verlengingsopties van 5 jaar.

- Optieovereenkomst: Een bedrag van €118.114,- voor de periode 1 juli 2025 tot en met 31 december 2025.
- Huurovereenkomst: Aanvangsprijs is €164.500,- exclusief compensatie vervallen vooraftrek btw per jaar. Huur dient betaald te worden vanaf 1 januari 2026.

Beoogd effect
Middels dit voorstel vragen wij budget om de optieovereenkomst te kunnen voldoen tot het einde van dit jaar teneinde de verdere verkenning en uitwerking van de mogelijkheid tot het onderbrengen van de zorgboulevard in het pand aan de Sint Antoniusstraat 40 mogelijk te maken. Het realiseren van de zorgboulevard draagt bij aan het versterken van de sociale basis. We waarborgen laagdrempelige, duurzame en betaalbare zorg voor onze inwoners. Daarbij werken we vanuit laagdrempelige ontmoeting en de preventieve gedachte.

Proces tot nu toe
Op 19 maart 2024 heeft de gemeenteraad besloten een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor het opstellen van het manifest zorgboulevard, het in beeld brengen van huisvestingswensen, een

ruimtelijk programma van eisen op te stellen en het verkennen van potentiële locaties. Het manifest zorgboulevard is afgerond en door de betrokken partners ondertekend op 22 januari 2025. Op datzelfde moment is er met de partners een rondgang gemaakt door het voormalige schoolgebouw op de Graaf van Loonlaan 2 in Heythuysen. In het voorjaar van 2025 heeft er ambtelijk, in samenwerking met PT-Architecten, een rondgang langs alle samenwerkingspartners van de zorgboulevard plaatsgevonden. Dit wordt uitgewerkt tot een uitgewerkt programma van eisen voor het huisvestingsvraagstuk. Op het moment van schrijven is daar een eerste globale analyse van gemaakt.

Scenario's
Het college heeft de volgende drie scenario's overwogen en besloten te kiezen voor scenario 2.

1. Verder verkennen van de opties voormalige Ortolaan én het pand aan de Sint Antoniusstraat 40. (Gezien de financiële risico's bij de verbouwing van de voormalige Ortolaan is dit scenario afgeraden.)
2. Stoppen met de verkenning van de voormalige Ortolaan en inzetten op de verkenning van de Sint Antoniusstraat 40. (Voorkeursscenario)
3. Verkennen van andere opties in centrum Heythuysen. (Verkenning van opties heeft niet geleid tot mogelijkheden die aansluiten bij de functionele wensen en het programma van eisen.)

3. Voorstel aan de Raad

1. Ten behoeve van het verder verkennen en uitwerken van de mogelijkheid tot het onderbrengen van de zorgboulevard in het pand aan de Sint Antoniusstraat 40:

- Een budget van €118.114,- beschikbaar stellen voor het aangaan van voorgelegde optieovereenkomst tot en met 31 december 2025 van het pand aan de Sint Antoniusstraat 40 voor de zorgboulevard en dit ten laste brengen van het begrotingssaldo 2025.
- Een aanvullend krediet van €50.000,- beschikbaar te stellen voor inzet van extra ambtelijke capaciteit of inhuur en de kapitaallasten ten laste brengen van het begrotingssaldo 2025.

4. Argumenten

De gemeente Leudal brengt partijen uit het welzijns- en zorglandschap samen in de zorgboulevard. Hiermee nemen we het voortouw om de samenwerking tussen deze partijen te bevorderen en een plek te creëren waar inwoners laagdrempelig met hun vragen terecht kunnen. Daarbij werken we vanuit preventie en positieve gezondheid. We gaan verkokering tegen. De gemeente Leudal zet in op deze samenwerking en draagt bij aan de randvoorwaarden om de beweging mogelijk te maken. Het is aan de samenwerkingspartners van de zorgboulevard om zelf inhoudelijk richting te geven aan de samenwerking. Daartoe is het manifest zorgboulevard opgesteld. Wij verwijzen naar het ambitiestatement en de samenwerkingsafspraken zoals in het manifest vastgelegd, zie bijlage 3.

1.1 Het pand aan de Sint Antoniusstraat 40 biedt een breed scala aan mogelijkheden en voordelen voor de vestiging van de zorgboulevard.

- Het pand is op zeer korte termijn beschikbaar.
- Het pand is ingedeeld en ingericht op het ontvangen van inwoners met daarnaast zeer veel ruimte voor werkplekken, overlegruimtes en mogelijkheden tot het ontvangen van groepen personen.
- De bereikbaarheid van het pand en de mogelijkheden om te parkeren zijn goed.

- Door het huren van dit pand hoeft de gemeente Leudal zelf niet te investeren in vastgoed.
- PT-architecten heeft op basis van een eerste scan aangegeven dat de mogelijkheden van het pand aan de Sint Antoniusstraat 40 beter aansluiten op de uitgangspunten van de zorgboulevard dan het voormalige schoolgebouw op de Graaf van Loonlaan (bijlage 4).
- Een eerste analyse toont aan dat het pand +/- 1570m2 functioneel oppervlak heeft. De eerste globale analyse van het programma van eisen komt uit op een wens van in totaal +/- 1500 m2 voor de diverse zorg- en welzijnspartijen die met een huisvestingsvraag zitten.
- De locatie van de voormalige Ortolaan komt beschikbaar voor andere ontwikkelingen zoals woningbouw.

1.2 Financiële risico's zijn bij een huuroptie veel lager.

Voormalige Ortolaan **Graaf van Loonstraat**	**Voormalig Rabobank pand** **Sint Antoniusstraat** 40
Investering verbouwen kost circa € 4.000K. Leidt tot gemiddelde rentelasten van circa € 148K gedurende de eerste 5 jaar van de looptijd en afschrijvingslasten van € 160K. Samen € 308K per jaar.	Huurlasten bedragen € 177K inclusief compensatie vervallen vooraftrek btw.
Investeren leidt tot vermogensbeslag in de balans van € 4.000K.	Huren leidt niet tot vermogensbeslag.
Eigendom leidt tot onbeperkt gebruik in toekomst.	Huur voor in beginsel via 10-jarig contract. Daarna opzegging mogelijk.

1.3. Gebruik maken van de optieovereenkomst geeft ons de tijd en de garantie van beschikbaarheid van het pand aan de Sint Antoniusstraat 40 tot het einde van het jaar.
Het voorliggende voorstel van de verhuurder vraagt ons vanaf 1 juli 2025 tot en met 31 december 2025 een financiële verplichting aan te gaan van €118.114,- inclusief compensatie vervallen vooraftrek btw voor de garantiestelling dat het pand beschikbaar blijft voor een langjarig huurcontract. Hiermee hebben wij de tijd om met de beoogde deelnemers van de zorgboulevard tot concrete afspraken te komen en een volledig doorgerekend plan in het najaar voor te leggen aan de gemeenteraad. Daarbij leggen we het besluit tot het aangaan van de meerjarige huurovereenkomst expliciet voor aan de gemeenteraad.

5. Risico's

Gemeente drager van financiële risico.
Bij de huur van het pand aan de Sint Antoniusstraat 40 volgens de meerjarige huurovereenkomst neemt de gemeente als hoofdhuurder het volledig financiële risico op zich om de huursom te voldoen. Partners van de zorgboulevard komen in onderhuur. Via een ingroeimodel werken we toe naar een zo groot mogelijke dekking van de huurkosten.

Ingroeimodel:
Huur dient betaald te worden vanaf 1 januari 2026 waarbij rekening gehouden dient te worden met een periode (geschat 6 maanden) voor het intern verbouwen en gereed maken van het pand. Daarnaast hebben de samenwerkingspartners lopende huurcontracten met opzegtermijnen die opgezegd moeten worden. Dit wil zeggen dat de gemeente in het jaar 2026 vrijwel volledig garant staat voor het betalen van de huursom. In de jaren die daarop volgen wordt dit aandeel kleiner naarmate er meer partijen in de zorgboulevard huur gaan betalen. In het najaar legt het college het besluit tot aangaan van de meerjarige huurovereenkomst voor aan de gemeenteraad.

Voorgelegde huuroptie voorziet onvoldoende in praktijkplek voor het MOB.
Het pand aan de Sint Antoniusstraat 40 lijkt erg geschikt voor het onderbrengen van de diverse samenwerkingspartners uit de zorg- en welzijnswereld. Voor het onderbrengen van het MOB, in het bijzonder de werkplaats, zijn extra aanpassingen nodig.

Voorgelegde optieovereenkomst verhoogt de tijdsdruk, capaciteit is momenteel ontoereikend.
Op dit moment is de ambtelijke capaciteit ontoereikend om in dit proces te gaan versnellen. We moeten voor het einde van dit jaar een volledig uitgewerkt en doorgerekend plan aan de gemeenteraad voorleggen ten behoeve van besluitvorming voor een langdurig huurcontract. Om dit risico af te dekken vragen we €50.000,- extra voorbereidingskrediet.

Te weinig aandacht voor het gedachtengoed zoals vastgelegd in het manifest zorgboulevard.
In de vervolgstappen dienen we voldoende aandacht te houden voor het gedachtengoed van de zorgboulevard zoals vastgelegd in het manifest. Het gaat hierbij om het organiseren van zorg- en welzijnsaanbod dicht bij de inwoner, met een preventieve werking en vanuit de positieve gezondheidsgedachte. Er zijn diverse partijen die geen huisvestingsvraagstuk hebben, maar wel een toegevoegde waarde kunnen hebben in de samenwerking. Daarbij hebben we als gemeente een regisserende rol, de inhoudelijke verantwoordelijkheid en het eigenaarschap ligt nadrukkelijk bij de samenwerkingspartners. De uitdaging ligt bij de partners om de uitwerking van het manifest en de beoogde intensivering van de samenwerking vorm te geven.

6. Juridische context

Aandachtspunt is de vraag of de publiekrechtelijke bestemming (kantoor) conveniërend is voor het beoogde gebruik van het pand voor de Zorgboulevard en de realisatie van een eventuele plek voor het Mens Ontwikkel Bedrijf (MOB). Geadviseerd wordt om dit in de volgende fase van verkenning nader te onderzoeken.

De voorliggende huuroptie geldt voor de periode 1 juli – 31 december 2025. De enkele tijdige aanvaarding van de huuroptie (uiterlijk 31 december 2025) zelf brengt de huurovereenkomst voor het pand aan de Antoniusstraat 40 tot stand. De inhoud van de huurovereenkomst wordt dan ook bepaald door de huurafspraken die worden overeengekomen in de huuroptieovereenkomst en zodanig zijn vastgelegd in het huurcontract, dat als bijlage bij de huuroptieovereenkomst is gevoegd.

7. Financiële toelichting

De kosten voor de optieovereenkomst van 1 juli tot en met 31 december 2025 bedragen €118.114,-
Afhankelijk van het vervolgonderzoek komt er in het najaar een raadsvoorstel waarin de structurele effecten ter besluitvorming worden voorgelegd. Een aanvulling van het voorbereidingskrediet met €50.000,- wordt gevraagd om de benodigde (ambtelijke) capaciteit in te kunnen zetten. Voor de optieovereenkomst en de kapitaallasten van het aanvullende voorbereidingskrediet is geen dekking, deze komen daarom ten laste van het begrotingssaldo.

Gemeente leudal

8. Communicatie

In gesprekken met de samenwerkingspartners van de zorgboulevard communiceren wij transparant over de mogelijke opties en verkenningen die wij uitvoeren. Indien uw raad goedkeuring geeft op de verdere verkenning van de mogelijkheden van het huren van het pand aan de Sint Antoniusstraat 40 zullen wij dit ook communiceren richting stakeholders. Daarvoor gebruiken we de website en de digitale nieuwsbrief zorgboulevard. Daarnaast informeren we omwonenden van het pand aan de Sint Antoniusstraat 40 per brief over de ontwikkelingen.

Gemeente leudal

9. Vervolg

Het vervolg ziet er als volgt uit:

- Reactie op de optieovereenkomst namens de gemeente gericht aan de verhurende partij in lijn met de uitkomsten van de raadsvergadering op 1 juli.
- Inzet op verdere verkenning, dit dient zich op hoofdlijnen te richten op:
    - Programma van eisen
    - Financiële haalbaarheid: huurprijzen en bijkomende beheerkosten voor schoonmaak / servicekosten / nutsvoorzieningen etc.
    - Vertaling naar huurprijzen
    - Intentieverklaringen / samenwerkingsovereenkomsten
    - Uitwerken van de samenwerkingsgedachte in het preventieve, voorliggende en curatieve veld door de samenwerkingspartners.
    - Uitwerken samenwerkingsafspraken fysieke locatie.
- Communicatie richting betrokken partijen en inwoners.
- Eind 2025 komt een volledig plan voor de invulling van de zorgboulevard ter besluitvorming naar de gemeenteraad. Het college legt hiermee besluitvorming voor het aangaan van het meerjarige huurcontract expliciet voor aan de gemeenteraad.

10. Bijlagen

Bijlage(n)

- Bijlage 1 – Optieovereenkomst
- Bijlage 2 – Brochure
- Bijlage 3 – Manifest zorgboulevard
- Bijlage 4 – Analyse PT-Architecten / Quick scan

Heythuysen, 03 juni 2025

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

Loco - gemeentesecretaris, De burgemeester,

Ing. E.L.A. Lucassen, D.H. Schmalschläger