

Datum raad 9 juli 2026

Zaaknummer 3100093

Datum college 19 mei 2026

Portefeuille Openbare orde en veiligheid
ir. C.H.C. van Rooij

Onderwerp Aankoop Nieuwe Eerdsebaan 14 te Schijndel

Samenvatting

De gemeente organiseert de opvang in eigen beheer op kleinschalige locaties waarbij de druk op de woningmarkt zo laag mogelijk wordt gehouden. De gemeente Meierijstad vangt sinds maart 2023 ontheemden op in pand gelegen aan de Markt 20a in Schijndel.

Het gaat op deze locatie met name om gezinnen, waarvan de kinderen naar school gaan en ca. 75% van de mensen, die mogen werken ook daadwerkelijk werken bij bedrijven in Schijndel of de directe omgeving.

De huurovereenkomst voor het pand aan de Markt 20a loopt af op 31 augustus 2027 en kan gelet op de toekomstige stedenbouwkundige ontwikkelingen niet meer verlengd worden. Vandaar dat de gemeente zocht naar een vervangende locatie in de omgeving van Schijndel. Deze locatie is gevonden in de vorm van het leegstaand kantoorpand gelegen aan de Nieuwe Eerdsebaan 14 te Schijndel. In dit pand kunnen we voor de - inmiddels in Schijndel bekende - mensen huisvesting aanbieden. Door de keuze voor deze locatie kunnen kinderen hun school voortzetten en de werkenden hun werkzaamheden blijven voortzetten.

De gemeente heeft het pand gekocht voor een bedrag van € 2.650.000. De kosten worden gedekt uit de bestemmingsreserve Opvang Ontheemden. De gemeenteraad wordt gevraagd akkoord te gaan met de aankoop van het pand Nieuwe Eerdsebaan 14 te Schijndel en de wijze van financiering van aankoop vanuit de bestemmingsreserve Opvang Ontheemden. De daadwerkelijke verhuizing naar het pand zal niet eerder dan mei 2027.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma 1 Veiligheid

Behandeling in commissie

18 juni 2026



Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. De gemeenteraad gaat akkoord met de aankoop van het pand gelegen aan de Nieuwe Eerdsebaan 14 te Schijndel ter vervanging van de huidige opvang aan de Markt 20a te Schijndel.
2. Hiervoor het noodzakelijke krediet van € 2.650.000 excl. BTW beschikbaar te stellen.
3. Het bedrag van € 2.650.000 overhevelen van de bestemmingsreserve opvang ontheemden naar de bestemmingsreserve kapitaallasten.
4. De jaarlijkse afschrijvingslasten van € 66.250 per jaar te dekken uit de bestemmingsreserve kapitaallasten.
5. De jaarlijkse rentelasten en exploitatie- en onderhoudslasten te dekken uit de rijksbijdrage die wordt ontvangen voor de opvang van asielzoekers.

Waarom naar de raad

Het voorstel wordt in het kader van het budgetrecht van de raad voorgelegd aan de gemeenteraad Meierijstad. Het college is belast met de uitvoering van de Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen (Spreidingswet). De wet heeft als doel om te zorgen voor een evenwichtige spreiding van voldoende opvangplaatsen van asielzoekers door Nederland en geeft gemeenten een wettelijk taak hierin. De wet maakt het ook mogelijk dat gemeenten onder eigen verantwoordelijkheid opvangvoorzieningen (laten) exploiteren.

Eerder genomen besluiten

15 december 2022.

Aanleiding

De gemeente Meierijstad vangt sinds maart 2023 mensen op in de gemeentelijke opvang gelegen aan de Markt 20a te Schijndel. Het betreffende pand wordt gehuurd en is tijdelijk beschikbaar. De huurovereenkomst loopt definitief af op 31 augustus 2027. Het college heeft in de vergadering van 3 februari jl. de prioriteit voor de uitvoering van de Spreidingswet gelegd bij het zoeken van vervangende huisvesting voor de mensen die we in het voormalige gemeentehuis in Schijndel opvangen. Daarbij zet de gemeente in op meedoen van dag één. Dat betekent dat kinderen hier naar school gaan en dat ca. 75% van de mensen die mogen werken in Schijndel of directe omgeving aan het werk zijn. Dit is een belangrijk goed vandaar dat het college in heeft gezet op een vervangende locatie in Schijndel. Deze is gevonden in het pand Nieuwe Eerdsebaan 14 te Schijndel. Een kantorencomplex gelegen op het industrieterrein Duin. Dit betekent voor onze bewoners dat zij in Schijndel kunnen blijven waardoor zij naar de eigen school kunnen blijven gaan en hun werk kunnen behouden. Verhuizen en veranderingen worden als zeer stressvol ervaren. Door een locatie in de buurt kan dit beperkt worden.

Het pand is voorlopig aangekocht onder ontbindende voorwaarden te weten: 1. Akkoord college van B&W; 2. Akkoord gemeenteraad met aankoop en wijze van financiering; 3. Zicht op ontheffing van het omgevingsplan. De ontbindende voorwaarden gelden tot 15 juli 2026.

Inmiddels heeft een verkennend onderzoek plaatsgevonden en worden er met betrekking tot de inpasbaarheid van een opvang in deze omgeving geen onoverkomelijke belemmingen verwacht. Wel zullen er ten aanzien van geluid en een gezond leefklimaat aanvullende maatregelen getroffen moeten worden. Daarbij is er uitdrukkelijk aandacht voor de omliggende bedrijven zodat zij niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

De gemeenteraad wordt in de gelegenheid gesteld om over de aankoop en wijze van financiering te spreken tijdens de voorbereidende commissievergadering op 18 juni 2026 en daarover te besluiten in zijn vergadering van 9 juli 2026.

Argumenten

1. *Uitvoering van een gemeentelijke taak op basis van de Spreidingswet*
 - 1.1. Op basis van de landelijke capaciteitsplanning en het besluit gepubliceerd in de Staatscourant op 27 februari 2026 moet de gemeente Meierijstad voor 1 juli 2027 463 asielzoekers opvangen waarvan 29 AMV-ers. De gemeente voldoet nog niet volledig aan haar taak en zoekt nog naar aanvullende mogelijkheden voor opvang voor 150 personen. Het huidige pand aan de Markt 20a is tijdelijk beschikbaar en de huurovereenkomst eindigt op 31 augustus 2027. Verlenging op deze locatie is daarna niet meer mogelijk. Daarom heeft het college prioriteit gegeven aan het zoeken naar een vervangende locatie. De betrokken mensen verblijven immers geruime tijd in Schijndel en wonen, werken en leven daar. Het college is en voelt zich verantwoordelijk om hen duidelijkheid en een nieuwe plek te bieden. De voorkeur is dan ook om vervangende huisvesting in Schijndel aan te bieden.
2. *Bewoners zijn bekend; het gaat om verhuizing van locatie binnen Schijndel*
 - 2.1. De bewoners die gaan verhuizen naar de nieuwe locatie verblijven al geruime tijd bij ons en inmiddels een onderdeel van de Meierijstadse/Schijndelse samenleving. Ze gaan naar school en werken in Meierijstad of in de directe omgeving. In die zin gaat het dus niet om nieuwe mensen maar om bekenden.
3. *Opvang in gemeentelijke beheer op kleinschalige locaties*
 - 3.1. De gemeente Meierijstad heeft met het vaststellen van de uitgangspunten door gemeenteraad op 15 december 2022 bewust gekozen om de wettelijk taak in eigen beheer uit te voeren en niet te kiezen voor een grootschalige locatie welke door het COA wordt geëxploiteerd. Het succes van kleinschalige gemeentelijke locaties heeft zich inmiddels bewezen. In de omgeving van de gemeentelijke locaties is aanmerkelijk minder overlast, mensen zijn aan het werk, kinderen gaan naar school en er wordt breed ingezet op het meedoen in en aan de samenleving vanaf dag één.
4. *Geen extra belasting van de woningmarkt*
 - 4.1. Door te kiezen voor het huisvesten in leegstaande kantoor- of bedrijfspanden vindt er geen verdringing plaats van reguliere woningzoekenden en wordt de woningmarkt op deze manier minder belast.
5. *Langjarige afspraken met het COA over Duurzame gemeentelijke opvang*
 - 5.1. Op 11 april 2025 heeft de gemeente Meierijstad de bestuurlijke afspraken getekend met het COA over gemeentelijke opvang. De afspraken golden in eerste instantie tot 1 juli 2030 met een mogelijke verlenging van 2 jaar. Op basis van de voorgenomen aankoop is door het COA de intentie uitgesproken om deze te verlengen tot 1 juli 2045. Waarbij er natuurlijk altijd de mogelijkheid is om bij gewijzigde omstandigheden de afspraken in

overleg aan te passen. De locatie aan de Nieuwe Eerdsebaan 14 te Schijndel wordt voor een periode van 15 jaar gebruikt voor gemeentelijke opvang.

Kanttekeningen

1. *Wonen op een bedrijventerrein is binnen het omgevingsplan niet toegestaan.*
 - 1.1. Het is niet toegestaan om te wonen op een bedrijventerrein. Dit betekent dat het verblijf op deze locatie altijd tijdelijk is en er een vergunning wordt aangevraagd voor een periode van 15 jaar. De gemeenteraad heeft in 2025 het beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten herzien. Binnen het vastgestelde beleid is huisvesting van arbeidsmigranten aan randen van bedrijventerreinen mogelijk. De gemeente Meierijstad kiest er bewust voor om mogelijkheden te zoeken binnen kantoor- of bedrijfspanden, zodat er geen verdringing op de woningmarkt ontstaat. Het huisvesten op deze locatie betreft een tijdelijke situatie voor een periode van 15 jaar.
2. *Taakstelling op basis van de Spreidingswet wordt hiermee nog niet gehaald.*
 - 2.1. De gemeente realiseert hiermee de taakstelling uit de Spreidingswet – 463 plekken voor 1 juli 2027 - nog niet helemaal. De zoektocht naar locaties voor de huisvesting van ca. 150 personen in Meierijstad gaat de komende tijd door.

Communicatie

Naast het feit dat het besluit via de reguliere kanalen bekend wordt gemaakt, worden de direct omwonenden in een persoonlijk gesprek geïnformeerd over de voorgenomen aankoop en de wijze waarop zij bij het vervolg worden betrokken.

Participatie

Na besluitvorming door het college zijn direct omwonenden in een persoonlijk gesprek geïnformeerd over de voorgenomen aankoop van het pand. Ze worden betrokken bij de uitvoering van de opvangtaak en de wijze waarop de gemeente daar invulling aangeeft.

Duurzaamheid

Heeft je voorstel invloed op de Meierijstadse duurzaamheidsdoelen?		Ja, door te kiezen voor het kopen van een pand met energielabel A kiest de gemeente voor een duurzame oplossing. Daarbij is het kopen van een pand goedkoper dan huur.	
Doel	Toelichting	Positieve invloed	Negatieve invloed
CO2-neutraal	Fossielvrij door besparen en duurzame warmte en opwek		
MVO	Eerlijke en duurzame handel en bedrijfsvoering		
Circulair	Minder CO2-uitstoot en gebruik van materialen door kringlopen te sluiten		

Schone lucht	Gezondheidswinst door minder schadelijke uitstoot		
Klimaatbestendig	Mensen en omgeving bestand tegen extremer weer		
Biodiversiteit	Behoud soorten is verplicht, verbetering waar mogelijk		
Heb je alternatieven overwogen of belangen afgewogen?		Ja, er is gekeken naar verschillende mogelijkheden in Schijndel. Die zijn niet gevonden.	

Financiële toelichting

Het pand is onder ontbindende voorwaarden aangekocht voor een bedrag van € 2.650.000. Volgens de notitie waardering en afschrijving wordt de aankoop van een (bedrijfs)gebouw afgeschreven in 40 jaar. De jaarlijkse afschrijvingslasten van € 66.250 komen ten laste van de bestemmingsreserve kapitaallasten. Eerdere overschotten vanuit de opvang van ontheemden zijn toegevoegd in de bestemmingsreserve opvang ontheemden, die bij de 2e BERAP 2024 is gevormd, met als doel dat deze aangewend wordt voor voorstellen als deze. Het voorstel is om een bedrag van € 2.650.000 van de bestemmingsreserve opvang ontheemden over te hevelen naar de bestemmingsreserve kapitaallasten ter dekking van de afschrijvingslasten van deze investering.

De rentelasten (rekenrente is 1%) van € 26.500 per jaar mogen volgens de BBV-voorschriften (Besluit Begroting en Verantwoording) niet gedekt worden uit een bestemmingsreserve. Voorgesteld wordt om dit bedrag, net als de structurele exploitatie- en onderhoudslasten ten laste te brengen van de rijksbijdragen die worden ontvangen ten behoeve van de opvang van asielzoekers.

De verbouwkosten worden eveneens ten laste gebracht van de bijdragen die worden ontvangen voor de opvang asielzoekers.

Na beëindiging van de opvang komen de structurele exploitatielasten (inclusief kapitaallasten) ten laste van het begrotingsresultaat 2041 e.v. Aangezien het gaat om een courant pand is het logisch te veronderstellen dat na beëindiging van de opvang hier weer inkomsten tegenover staan. Vanwege het voorzichtigheidsbeginsel mogen we, zolang er over de toekomstige gebruik/invulling nog geen besluit is genomen, hier nu nog geen rekening mee houden.

Planning

18 juni 2026	Commissie
9 juli 2026	Besluitvorming door gemeenteraad
15 juli 2026	Aflopen ontbindende voorwaarden
15 juli 2026	Informeren belanghebbenden/bestuur over het definitief worden aankoop per 1/8
1 augustus 2026	Voorgenomen overdracht van het pand aan gemeente Meierijstad

Rechtsbescherming

Niet van toepassing.

Monitoring en evaluatie

Monitoring vindt plaats door periodieke gesprekken met de buurt over de wijze van opvang. Daarnaast is de gemeente 24/7 aanspreekbaar en bereikbaar voor omwonende en de omliggende bedrijven. Hiertoe is een bereikbaarheidsdienst ingericht en is 24/7 beveiliging aanwezig op de locatie.

Bijlagen

--

Onderliggende documenten

--

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.J.M. Meertens

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 mei 2026

Gelet op artikel 189 van de Gemeentewet.

Besluit gemeenteraad:

1. De gemeenteraad gaat akkoord met de aankoop van het pand gelegen aan de Nieuwe Eerdsebaan 14 te Schijndel ter vervanging van de huidige opvang aan de Markt 20a te Schijndel.
2. Hiervoor het noodzakelijke krediet van € 2.650.000 excl. BTW beschikbaar te stellen.
3. Het bedrag van € 2.650.000 overhevelen van de bestemmingsreserve opvang ontheemden naar de bestemmingsreserve kapitaallasten.
4. De jaarlijkse afschrijvingslasten van € 66.250 per jaar te dekken uit de bestemmingsreserve kapitaallasten.
5. De jaarlijkse rentelasten en exploitatie- en onderhoudslasten te dekken uit de rijksbijdrage die wordt ontvangen voor de opvang van asielzoekers.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 9 juli 2026.

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. K.J.H.A. van Oort

ir. C.H.C. van Rooij