

Onderwerp Voortzetting huurcontract Latasteschool
Portefeuillehouder(s) Mevrouw dr. I.C.H. Mathijsen

1. Onderwerp

Voortzetting huurcontract Latasteschool.

2. Inleiding

Aanleiding

Al sinds 2019 huurt de gemeente huisvesting van Stichting Pactum Jeugd- en Opvoedhulp vanwege ruimtegebrek in het gebouw van de Latasteschool in Horn. De Latasteschool is een school voor speciaal onderwijs met leerlingen die extra ondersteuning nodig hebben op het gebied van sociaal-emotionele ontwikkeling. Het huurcontract is door middel van verscheidende addenda steeds jaarlijks verlengd. Op dit moment is Pactum in onderhandeling met een geïnteresseerde partij om het gehele perceel te verkopen, inclusief de ruimte die gehuurd wordt voor de school. Pactum heeft per 31 maart 2026 laten weten dat zij het contract (aflopend op 1 augustus 2026) niet wilden verlengen om die reden. De panden op het terrein zouden gesloopt worden. Vervolgens zou het terrein worden verkocht als bouwperceel in de btw-sfeer. Dit betekende een acuut huisvestingsprobleem voor de Latasteschool. Omdat het daadwerkelijke slopen en ontwikkelen van het perceel niet binnen afzienbare termijn zou plaatsvinden, is door de gemeente het gesprek gestart om te onderzoeken welke mogelijkheden tot verlengen van de huur er zijn voor de Latasteschool. Doel hiervan is de school te blijven huisvesten op de huidige plek en ondertussen een passende oplossing voor de lange termijn realiseren.

Beoogd effect

Tijdelijke verlenging van het huurcontract met Pactum/de potentiële koper van het terrein, zodat een plan op lange termijn kan worden gemaakt voor de Latasteschool. Deze staat in verbinding met de ontwikkeling van het gehele terrein van Pactum.

Proces tot nu toe

Sinds 31 maart 2026 is de gemeente in gesprek met Pactum en de potentiële koper van het terrein. Omdat zij hun onderhandeling over de (ver)koop van het terrein nog niet hebben afgerond, ontstond er een patstelling; huidige eigenaar wilde niet verlengen en de toekomstige eigenaar kon (nog) geen toezeggingen doen. Beide partijen gaven echter aan dat zij wilden meedenken over mogelijkheden voor huisvesting van de school.

Op 28 mei 2026 heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met alle betrokken partijen, waarin verschillende scenario's zijn besproken. Vanuit Pactum werd voorgesteld dat zij het perceel van de school konden splitsen van de rest van het terrein. Op die manier kon het gebouw in stand worden gehouden voor de school, terwijl de rest kon worden gesloopt en het geheel kan worden verkocht aan de potentiële koper als bouwperceel in btw-sfeer. In samenspraak met de nieuwe eigenaar zou dan nog een voortzetting van het huurcontract kunnen worden afgestemd voor twee tot drie jaar. In deze periode moet dan door het college en de gemeenteraad een besluit worden genomen voor de lange termijn. Hierin zijn verschillende mogelijkheden, die afhangen van de totale ontwikkeling van het terrein. Gedacht kan worden aan huren

op lange termijn, uitbreiding van het hoofdgebouw en eventueel andere passende oplossingen voor het capaciteitsvraagstuk.

Het in standhouden van het pand (voor de school), deel van de infrastructuur en het ketelhuis, terwijl de rest van de bebouwing wordt gesloopt, behelst een constructie waar kosten (€75.000) aan verbonden zitten. Dit zijn kosten in de vorm van overdrachtsbelasting bij verkoop van een bebouwd terrein (in plaats van overdracht van bouwgrond in btw-sfeer), aanpassingen aan voorzieningen, veiligheidsmaatregelen en extra sloopkosten. Indien alle panden gesloopt worden, dan is de verkoop van bouwgrond in btw-sfeer financieel voordeliger voor verkoper en koper. De overdrachtsbelasting en extra kosten als gevolg van behoud van de school willen de (toekomstige) eigenaren van het terrein niet zelf opvangen, dus is onderhandeld over wie deze kosten voor zijn rekening gaat nemen. In de onderhandeling is de ruimte gezocht om deze kosten eventueel te verdelen, maar die ruimte is niet gevonden. Dit betekent dat voor het behoud van het huurcontract de € 75.000 door de gemeente moet worden opgevangen.

Vanaf de zomer 2025 is de gemeente in gesprek met de Latasteschool over een mogelijke uitbreiding op eigen terrein van zo'n 129 m². HEVO heeft de kosten van zo'n uitbreiding geschat op zo'n € 682.000 (prijspeil april 2026). Dit zou een route kunnen zijn voor een structurele oplossing.

Scenario's

1. Het college kan besluiten om akkoord te gaan met de éénmalige bijdrage van € 75.000 om het perceel van de school in stand te houden. Dit zou betekenen dat de school tot 1 augustus 2029 gebruik kan blijven maken van het huidige pand voor een huurprijs van € 2.039,83 per maand (peildatum juli 2026).
2. Het college kan besluiten om de € 75.000 niet te betalen en tijdelijke units te plaatsen. Hiervoor is een offerte aangevraagd en voor de locatie specifiek uitgewerkt. De kosten van de units zouden (inclusief btw) uitkomen op € 94.154. Dit omvat het transport, plaatsen, aansluiten, grondwerkzaamheden en huur t/m maart 2026. Na maart 2026 moet rekening worden gehouden met een huurprijs (inclusief btw) van € 2.949,98 per maand voor de units. Op dit moment is de huurprijs van Pactum per maand € 2.039,83.

Voordelen scenario 1:

- Continuering van het onderwijs; geen verhuizing en verandering voor kwetsbare leerlingen.
- Financieel de meest gunstige optie.
- Tijd (tot 1 augustus 2029) om te onderzoeken wat een passende oplossing is op de lange termijn voor de Latasteschool en dit besluit door de gemeenteraad te laten nemen.
- Tijd om te onderzoeken of er meer mogelijk is met de algehele gebiedsontwikkeling van Pactum.

Nadelen scenario 1:

- Risico dat dit scenario fiscaal niet uitgevoerd mag worden en verhuurder het huurcontract opzegt per 1 januari 2027(**zie risicoparagraaf**).

Voordelen scenario 2:

- Geen afhankelijkheid van externe partijen.

Nadelen scenario 2:

- Jaarlijks € 6.475,65 duurder.
- De units moeten op een zeer ongunstige plek geplaatst worden (de parkeerplaats), omdat op het verdere terrein van school geen mogelijkheid is. Dit heeft te maken met bebossing van het terrein en de hoogspanningskabel. Onder de stralingszone mag niet gebouwd worden. Het plaatsen van de units op de parkeerplaats brengt grote bezwaren van de school met zich mee; ten eerste de onveiligheid van de Bergerweg en de leerlingen die dan gesitueerd zitten aan deze weg. Aangezien

het cluster 3 en 4 leerlingen betreft, is het wenselijk dat de leerlingen zich enkel aan de achterzijde van de school begeven.

- Het levert een onveilige situatie op met parkeren van personeel/bezoekers en het halen-en brengen van ouders in de ochtenden en middagen. Er zou gezocht moeten worden naar andere parkeergelegenheid of anders geparkeerd moeten worden aan de rand van de Bergerweg. Dit betekent zowel overlast als onveiligheid rondom de school.
- Omdat de units op zo'n ongunstige plek worden geplaatst, is het zeer belangrijk dat deze er niet lang zullen staan en dat er op zeer korte termijn een passende oplossing voor de lange termijn wordt geregeld. Dit legt veel tijdsdruk op de ontwikkeling van een passend plan.

	Kosten scenario 1	Kosten scenario 2
Eenmalig	€ 75.000	€ 70.553,85
Huurprijs per maand	€ 2.039,83 (ex. indexering)	€ 2.949,98 (ex. indexering)
Totale kosten voor 1 jaar	€ 99.477,96	€ 105.953,69

3. Voorstel aan de Raad

1. Incidenteel een bedrag van € 75.000 bij te ramen ten laste van het begrotingssaldo 2026 ten behoeve van de voortzetting van de huurrelatie voor de Latasteschool.

4. Argumenten

- 1.1 *Het continueren van de huur betreft de meest veilige oplossing voor de leerlingen van de school.*
De locatie op het terrein van Pactum, waar nu wordt lesgegeven, is een veilige locatie. Omwille van de verkeersveiligheid en de veiligheid van de leerlingen tijdens lestijden, is het plaatsen van de units op het parkeerterrein van de school een noodscenario. Daarnaast is de situatie zoals deze nu bestaat, een werkbare situatie voor het personeel en een passende oplossing voor de leerlingen. De kwetsbare doelgroep is gebaat bij structuur en weinig verandering. Aanpassing van hun lesomgeving kan een negatieve uitwerking hebben op hun leerproces en vergt (te) veel van hun aanpassingsvermogen. Voor het schoolbestuur is daarom het voorkeurscenario om te blijven op de locatie waar zij nu zitten.
- 1.2 *Het betalen van de € 75.000 is financieel de meest gunstige oplossing.*
De gemeente heeft de wettelijke verplichting tot passende huisvesting van het onderwijs. Met het betalen van de overdrachtsbelasting wordt eenmalig € 75.000 uitgegeven, terwijl het plaatsen van de units al € 70.553,85 kost, exclusief de huurprijs van € 2.949,98 per maand. Dit zorgt voor een totaal van € 105.953,69, wat een duurdere oplossing is dan het in standhouden van de huidige huursituatie.
- 1.3 *Huren tot 1 augustus 2029 biedt tijd om besluitvorming op lange termijn te realiseren.*
Op het moment dat de koop en overdracht naar de potentiële koper geformaliseerd zijn, is de patstelling die er nu speelt, voorbij. Dan kunnen afspraken worden gemaakt op de lange termijn. In het addendum zit de mogelijkheid tot verlenging tot 1 augustus 2029. In deze periode kan de

gehele gebiedsontwikkeling integraal worden bekeken. Het is belangrijk om dit besluit goed in kaart te brengen, aangezien de Latasteschool al sinds 2019 kampt met capaciteitsproblemen.

5. Risico's

Het splitsen van het perceel om de onderwijsruimte van de Latasteschool in stand te houden, heeft een fiscaal risico. Er is door twee verschillende fiscaal adviseurs geadviseerd en geoordeeld dat het mogelijk is (en ca €50.000 aan overdrachtsbelasting zal kosten), maar het eindoordeel ligt bij de belastinginspecteur. Deze zal naar verwachting in oktober uiterlijk uitsluitsel geven over deze constructie. Dan is zekerheid geboden over de situatie. Als de inspecteur oordeelt dat het niet mogelijk is en Pactum hierdoor besluit om de huurovereenkomst op te zeggen per 1 januari 2027, zal de gemeente evengoed moeten overgaan op tijdelijke huisvesting voor de Latasteschool.

De verwachting is dat het fiscaal kan en tegelijkertijd wordt rekening gehouden met een noodscenario: opzegging van de huur per 1 januari 2027. Dit scenario wordt uitgewerkt en kan in werking treden op het moment dat het nodig is. De financiering van dit noodscenario (+/- €95.000) zal dan moeten worden verwerkt in de 1^e rarap van 2027.

6. Juridische context

Op basis van de Wet Expertisecentra, artikel 89, lid 1 is de gemeente verantwoordelijk voor passende onderwijshuisvesting.

Dit betekent dat de gemeente erop moet toezien dat een school huisvesting heeft. Door het aangaan van het voorliggende addendum wordt hieraan uitvoering gegeven ten behoeve van de Latasteschool. Het addendum wordt aangegaan onder voorbehoud van de ter beschikking stelling van het benodigde budget door de raad.

7. Financiële toelichting

De eenmalige kosten voor de overdrachtsbelasting bedragen € 75.000. Hiervoor is geen budget beschikbaar.

Daarnaast blijven de kosten van het bestaande huurcontract gehandhaafd. Deze zijn reeds begroot op afgerond € 24.500 per jaar en passen binnen het beschikbare budget.

8. Communicatie

Er is nauw contact met het betreffende schoolbestuur. Zij zullen op de hoogte worden gesteld.

9. Vervolg

Als uitvoering wordt gegeven aan scenario 1, zal ook op lange termijn een keuze moeten worden gemaakt voor de Latasteschool; blijven huren, uitbreiden of een andere passende oplossing. Dit is afhankelijk van de plannen die de nieuwe eigenaar van het perceel heeft. Daarnaast moet onderzocht worden wat de mogelijkheden zijn voor de gebiedsontwikkeling van het algehele terrein van Pactum.

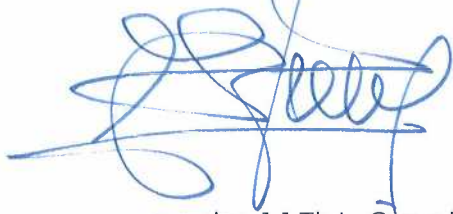
10. Bijlagen

A. Raadsbesluit voortzetting huurcontract Latasteschool

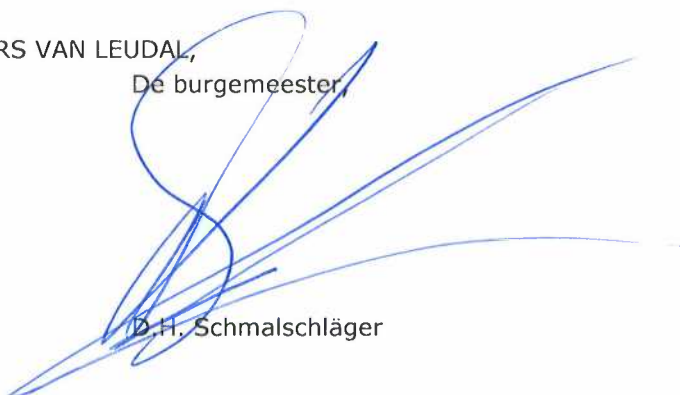
Heythuysen, 14 juli 2026

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,
De gemeentesecretaris,

De burgemeester,



mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts



D.H. Schmalschläger