

Datum vergadering	18 december 2025
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het beschikbaar stellen van een investeringskrediet t.b.v. de inbreiding van een gezondheidscentrum en bibliotheek in MFC De Keure in Sluis.
Portefeuillehouder	Wethouder P.E.M. van de Vijver-van Deursen
Samenvatting	
Vanuit het medisch centrum aan de Zuidooststraat 8 te Sluis, ontvingen wij vorig najaar het verzoek om mee te denken over alternatieve huisvesting binnen de kern Sluis. In onze opdracht werd een haalbaarheidsstudie uitgevoerd waaruit blijkt dat de bestaande leegstand in MFC De Keure volledig ingevuld kan worden met een bibliotheekvoorziening en met de betrokken zorgaanbieders. Hiertoe dient het gebouw aangepast te worden. Deze aanpassingen worden gecombineerd met onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden. Om dit mogelijk te maken is een investeringskrediet noodzakelijk. Voor de financiering hebben wij een voorstel opgesteld.	

Aan de raad,

Aanleiding

Najaar 2024 ontvingen wij het verzoek om mee te denken over een alternatieve locatie voor de gebruikers van het pand Zuidooststraat 8 in Sluis. In dit pand zijn momenteel nog de praktijken van de huisartsen, de fysiotherapie, podotherapie en medisch pedicure gevestigd. Na de sluiting van de apotheek werd er een medicijnuitgifte-robot geïnstalleerd. De huidige huisartsenpraktijk is inmiddels onderdeel van Medisch Centrum De Golfbreker. Dit is een samenwerking met de huisartsenpraktijken in Aardenburg, Oostburg en IJzendijke. Een deel van het pand (de voormalige apotheekruimte) staat al enige tijd in de verkoop. De overige gebouwdelen komen te koop nadat de gebruikers (praktijken huisarts, fysiotherapie en podotherapie) elders gehuisvest worden.

Gebruik MFC De Keure te Sluis

Basisschool De Nieuwe van Dale en Kinderopvang De Kabouterhut zijn de vaste gebruikers van MFC De Keure. Daarnaast zijn er nog de sport- en dorpshuisvoorzieningen. Ruimten van de GGD/JGZ (consultatiebureau) worden slechts 3 dagdelen per maand (!) gebruikt.

Sinds de sluiting van de openbare bibliotheek en Basisschool Sint Jan is er een aanzienlijke leegstand in MFC De Keure in Sluis. Een beperkt deel van de leegstand wordt nu verhuurd aan een personal coach en aan Jeugdzorg Juvent.

Sommige leegstaande ruimten worden wel gebruikt door de Van Daleschool en door de kinderopvang. Hieraan ligt geen huurovereenkomst ten grondslag. Het betreft "informeel" gebruik.

Deze ruimten worden wel onderhouden en verwarmd. Ook de resterende leegstand kost momenteel geld.

De kinderopvang en de school moeten terug naar de oppervlakte waarop zij formeel recht hebben. Dit recht is respectievelijk vastgelegd in een huurovereenkomst (kinderopvang) en in een gebruiksovereenkomst (school).

Door de inbreiding van de bibliotheek en de zorgaanbieders te realiseren, wordt de formele leegstand opgeheven

Haalbaarheidsstudie

In onze collegevergadering van 12 november 2024 besloten wij om extra subsidie te verstrekken om een bibliotheekvestiging in De Keure te openen. Nu ook de zorgaanbieders in Sluis een ruimtebehoefte kenbaar hebben gemaakt, werd aan de toenmalige architect van het MFC, de heer Edwin Meyer Viol, opdracht verstrekt om een haalbaarheidsstudie op te stellen. Doel van deze studie is de mogelijkheden te onderzoeken voor de inbreiding van de bibliotheek én de herhuisvesting van de zorgaanbieders in De Keure.

Na diverse individuele en plenaire overleggen met huidige en toekomstige gebruikers, werd op 15 augustus jongstleden de studie opgeleverd. Deze is bijgevoegd als bijlage a.

De studie gaat in op de volgende aspecten:

1. De staat van het huidige schoolgebouw
2. Tekeningen bestaande situatie
3. Programmatische uitbreiding
4. De varianten
5. De totale voorlopige stichtingskosten van verbouwing gezondheidscentrum en verduurzaming
6. De onderhoudskosten
7. De planning

De architect heeft vrijwel alle eisen en wensen van de toekomstige participanten binnen de beschikbare oppervlakte kunnen honoreren. Op plattegrond variant 4b is dit weergegeven (bijlage b).

Alle bestaande en mogelijk toekomstige gebruikers hebben via e-mail aangegeven tevreden te zijn met dit resultaat en graag naar MFC De Keure te willen verhuizen. Dit geldt ook voor de tandartsenpraktijk die momenteel gevestigd is op de begane grond van appartementencomplex De Kogge aan de Lange Wolstraat 9 te Sluis. Binnen de huidige praktijkruimte aan de Lange Wolstraat is er geen uitbreidingsmogelijkheid meer aanwezig.

Investerings in gebouwaanpassingen

De komende investeringen in het gebouw bestaan uit 3 componenten:

- a. Aanpassen van het gebouw voor de inbreiding bibliotheek en zorg: om zowel de bibliotheek als de zorgaanbieders goed te accommoderen, zijn er in pandig de nodige aanpassingen noodzakelijk. Ook wordt een aparte entree gerealiseerd.
- b. Groot onderhoud op basis van het MJOP: MFC De Keure werd in 2003 in gebruik genomen. Inmiddels is daarmee de termijn van groot onderhoud overeenkomstig de Meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) aangebroken
- c. Verduurzamingsmaatregelen: daarnaast dienen de nodige aanpassingen gedaan te worden om het pand te verduurzamen en "Paris-proof" te maken. Daarbij gaat het om de klimaatdoelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs. Het doel is om de CO₂-uitstoot van gebouwen drastisch te verminderen, met een focus op maximale energie-efficiëntie en circulaire bouwprincipes.

Om praktische en organisatorische reden en ook vanuit oogpunt van kostenefficiëntie is het wenselijk alle gebouwmaatregelen via één aanbestedingstraject uit te voeren.

Investeringskrediet en dekking

Van de genoemde drie componenten heeft de architect een stichtingskostenraming gemaakt. Die raming is mede gebaseerd op de beschikbare Meerjaren Onderhoudsplanning (MJOP) van het MFC, de verduurzamingsrapportage opgesteld door Sweegers De Bruin en de actuele bouwkostennormen. Deze stichtingskostenraming is bijgevoegd als bijlage c.

De totaal geraamde kosten bedragen € 5.941K, verdeeld over de 3 componenten:

- | | |
|--|--|
| 1. Aanpassing gebouw tbv gezondheidscentrum: | € 2.608K |
| 2. Groot onderhoud MJOP: | € 808K, dekking uit bestaande MJOP-budgetten |
| 3. Verduurzaming: | € 2.526K, waarvan € 1.010K subsidie |
| Totaal: | € 5.941K |

Voor 1. en 3. resteert na aftrek van de subsidie een netto-investering van € 4.123K. De kapitaallasten hiervoor bedragen vanaf 2027 ca. € 314K. Rekening houdend met een hogere verhuuropbrengst en aangepaste exploitatielasten (schoonmaak en energie) is de netto-exploitielast € 209K hoger in 2027.

Een beknopt overzicht van de stichtingskostenraming en de financiële dekking daarvan, treft u aan als bijlage d. Deze extra uitgave is niet voorzien in de begroting 2026 en verder.

Dit tekort kan gefinancierd worden uit de meerjarige begrotingssaldo's van de begroting 2026.

Dumava-subsidie

De subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) komt eigenaren van bestaand maatschappelijk vastgoed tegemoet in de kosten om te verduurzamen. Doel van deze subsidie is het stimuleren van energiebesparende en duurzame maatregelen in gebouwen zoals scholen, zorginstellingen, sportaccommodaties, monumenten, religieuze gebouwen en overheidsgebouwen.

Tegemoet gekomen wordt in de kosten voor verduurzamingsmaatregelen zoals isolatie, zonnepanelen, warmtepompen, LED-verlichting, ventilatie met warmteterugwinning, etc. Het helpt gebouweigenaren om energiekosten te verlagen, CO₂-uitstoot te verminderen, te voldoen aan toekomstige duurzaamheidswetgeving

(zoals klimaatdoelstellingen voor 2030 en 2050). In het hierboven genoemde investeringsbedrag is rekening gehouden met de aanvraag Dumava-subsidie.

Intentieovereenkomst

Mede omdat er met de gebouwaanpassingen grote investeringen zijn gemoeid, hebben wij de nieuwe participanten gevraagd om, vooruitlopend op de huurovereenkomsten, in te stemmen met een intentieverklaring. Hierin wordt verklaard dat de gemeente de noodzakelijke aanpassingen zal doen, mits ook de participant zich langdurig verbindt om de gerealiseerde ruimte af te nemen tegen nader overeen te komen huurvergoeding. Onder langdurig wordt begrepen: tenminste voor de duur van 10 jaar.

Marktconforme huur

Bij verhuur van gemeentelijk vastgoed, geldt dat marktconforme huurprijzen in rekening worden gebracht. Dit is geregeld in de Wet Markt en Overheid en de Mededingingswet. Gemeenten kunnen binnen het kader van de wet bepalen dat voor bepaalde economische activiteiten niet wordt voldaan aan de wet.

Met de nieuwe participanten is afgesproken dat zij als huurder van het MFC een marktconforme huurvergoeding gaan betalen. De hoogte van die marktconforme huur is gebaseerd op de huurprijs die zij momenteel betalen op hun huidige locatie aan de Zuidooststraat en aan de Lange Wolstraat. Voor de medefinanciering van de verbouwingskosten rekenen wij op een totaalbedrag aan huurinkomsten van tenminste € 100.000 per jaar.

De activiteiten van de zorgaanbieders passen in de categorie maatschappelijke ondernemers. Het niet geheel doorrekenen van de volledige integrale kostprijs van de exploitatielasten van de verbouwingskosten is acceptabel vanuit de visie om deze basis (zorg)voorzieningen ook in de kern Sluis te behouden en te continueren. Sluis behoort tot de vijf dragende kernen waarin de voorzieningen, zo veel als mogelijk, gehandhaafd blijven.

De werkzaamheden zullen volgens planning in 2026 worden afgerond waarna, begin 2027, het vernieuwde MFC in gebruik kan worden genomen. Het zal dan onderdak bieden aan:

- Onderwijs: openbare basisschool De Nieuwe Van Dale;
- Kinderopvang: Kindercentrum kinderdagverblijf De Kabouterhut en buitenschoolse opvang De Heksenketel
- Ontmoeting, Dorpshuis Het Zoute Vestje
- Sport en bewegen
- Dagbehandeling: Juvent Jeugdzorg
- Jeugdgezondheidszorg, consultatiebureau GGD/JGZ
- Personal training en coaching No Time Fit
- *Openbare bibliotheek (inclusief informatiepunt digitale overheid)*
- *Tandartsenpraktijk Sluis*
- *Huisartsenpraktijk MC De Golfbreker*
- *Medisch pedicure en voetverzorging, Medi Footcare Sluis*
- *Praktijk Podotherapie Zeeland*
- *Apotheek (medicijnuitgifte-robot, Service Apotheek Oostburg en Sluis)*
- *Praktijk Fysiotherapie West Zeeuws-Vlaanderen*

De nieuwe functies zijn cursief weergegeven.

Het integreren van het diverse zorgaanbod in MFC De Keure samen met onderwijs, opvang, dorps huis en sport maakt van het MFC een unieke voorziening in de provincie Zeeland.

Door deze voorzieningen in één gebouw te centraliseren, zal daaruit op termijn ook synergie ontstaan tussen de diverse disciplines die in het MFC zijn gevestigd. Op de entresol (1e verdieping) is ook een gezamenlijke kantine geprojecteerd, waar de professionals eenvoudig de dagelijkse praktijk met elkaar kunnen delen.

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld om:

- a. kennis te nemen van de Haalbaarheidsstudie inbreiding bibliotheek en zorgaanbieders in MFC De Keure in Sluis, versie 15 augustus 2025;
- b. in te stemmen met de optimale versie variant 4b;

- c. in te stemmen het beschikbaar stellen van een investeringskrediet ad € 5.133.000 en de daarbij behorende netto stijging van de kapitaals- en exploitatielasten ad € 209.000 te dekken uit de meerjarige begrotingssaldo's van de begroting 2026.

Oostburg, 11 november 2025.

Hoogachtend,

De secretaris,	De burgemeester,
S.I. de Kievit-Minnaert	mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

- a. Haalbaarheidsstudie inbreiding bibliotheek en zorgaanbieders in MFC De Keure;
- b. Plattegrond variant 4b begane grond;
- c. (VERTROUWELIJK) Stichtingskostenraming;
- d. Beknopt overzicht van de stichtingskostenraming en de financiële dekking.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 11 november 2025;

gehoord het advies van de Commissie Samenleving/Middelen d.d. 2 december 2025;

BESLUIT:

- a. kennis te nemen van de Haalbaarheidsstudie inbreiding bibliotheek en zorgaanbieders in MFC De Keure in Sluis, versie 15 augustus 2025;
- b. in te stemmen met de optimale versie variant 4b;
- c. in te stemmen het beschikbaar stellen van een investeringskrediet ad € 5.133.000 en de daarbij behorende netto stijging van de kapitaals- en exploitatielasten ad € 209.000 te dekken uit de meerjarige begrotingssaldo's van de begroting 2026.

Sluis, 18 december 2025

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P. T. G Claeijs

De voorzitter,

mr. M. M. D. Vermue