

Memo

Voor
Kopie aan
Datum
Zaaknummer

Van
Werkatelier
Bijlage(n)

Onderwerp Schriftelijke beantwoording vragen commissie inzake krediet Henkenshage

Commissievergadering Mens en Maatschappij 15 mei 2025

Agendapunt 8: Krediet restauratie en renovatie kasteel Henkenshage te Sint-Oedenrode

Tijdens de behandeling van dit agendapunt werden diverse (technische) vragen gesteld. Portefeuillehouder wethouder Van Gerwen heeft aangegeven dat deze vragen schriftelijk beantwoord worden.

De volgende vragen worden schriftelijk beantwoord:

D66:

In de eerder gestelde technische vragen heeft de fractie D66 gevraagd naar een overzicht van de financiële consequenties van dit besluit, mede in het licht van de bedragen uit bijlagen 3 en 4. In de beantwoording ontbreekt een overzicht. Wethouder Van Gerwen geeft aan dat hier nog schriftelijk op wordt gereageerd.

PvdA-GL:

In het voorstel is aangegeven dat de bedragen zijn gebaseerd op cijfers uit het DMOP 2022, met een indexering. In hoeverre is er hierbij ook rekening gehouden met de gestegen bouwkosten?

Hart:

- Wat is de stand van zaken van het onderzoek vooraf naar asbest in de rookgasafvoer?
- Zijn er binnen Meierijstad nog meer problemen te verwachten met achterstallig onderhoud in gemeentelijk vastgoed?

VVD:

Is het in het voorstel opgenomen bedrag afdoende gelet op de inschrijvingen die inmiddels bekend zijn (na opening kluis)?



Antwoorden:

D66:

In de eerder gestelde technische vragen heeft de fractie D66 gevraagd naar een overzicht van de financiële consequenties van dit besluit, mede in het licht van de bedragen uit bijlagen 3 en 4. In de beantwoording ontbreekt een overzicht. Wethouder Van Gerwen geeft aan dat hier nog schriftelijk op wordt gereageerd.

Allereerst wordt de berekening van de kredietaanvraag hieronder samengevat en ter verduidelijking opgesomd:

<i>Totale renovatie/restauratiekosten (peildatum 1 jan 2021)</i>	<i>€ 691.340,18</i>
<i>Indexering naar peildatum 1 januari 2026 (15,9%)</i>	<i>€ 110.112,57 +</i>
<i>Totale kosten naar 1 januari 2026 exclusief BTW</i>	<i>€ 801.452,75</i>
<i>21% BTW</i>	<i>€ 168.305,08 +</i>
<i>Totale kosten naar 1 januari 2026 inclusief BTW</i>	<i>€ 969.757,82</i>
<i>Bouwplaatskosten 2026 inclusief BTW en conform afspraken met huurder</i>	<i>€ 40.000,00 +</i>
<i>Totale kosten renovatie/restauratie inclusief BTW (peildatum 1 januari 2026)</i>	<i>€ 1.009.757,82</i>
 <i>Totale kosten renovatie/restauratie exclusief BTW (peildatum 1 januari 2026)</i>	 <i>€ 834.510,60</i>
<i>(BTW aftrekbaar ivm BTW-plichtige commerciële verhuur)</i>	
 <i>Totale krediet opgenomen in de gemeentebegroting</i>	 <i>€ 722.508,00</i>
<i>Vorbereidingskrediet</i>	<i>€ 69.500,00 –</i>
	<i>€ 653.008,00</i>
<i>Benodigd voor realisatie en aangevraagd</i>	<i>€ 910.000,00 –</i>
<i>Noodzakelijke bijraming</i>	<i>- € 256.992,00</i>
<i>Provinciale subsidie</i>	<i>€ 400.000,00 +</i>
<i>Dekking ten laste van Groot onderhoud exclusief BTW</i>	<i>€ 319.990,91 +</i>
<i>Totale voordeel</i>	<i>€ 462.998,00</i>
 <i>Totale krediet opgenomen in de gemeentebegroting</i>	 <i>€ 722.508,00</i>
<i>Totale voordeel</i>	<i>€ 462.998,00 –</i>
<i>Totale netto krediet waarover kapitaallasten worden berekend per 2027</i>	<i>€ 259.510,00</i>
 <i>Kapitaallasten over € 259.510, afschrijving 40 jaar ivm instandhoudingsverplichting monumentaal kasteel en 1% rente:</i>	
<i>-afschrijving € 259.510 / 40 jaar</i>	<i>€ 6.487,75</i>
<i>-rente 1% * € 259.510</i>	<i>€ 2.595,10 +</i>
<i>Kapitaallast vanaf 2027</i>	<i>€ 9.082,85</i>

	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>
Afschrijving met ingang van 2024 (722.508, 40 jr)	18.063	18.063	18.063
Rente met ingang van 2024 (aflopend)	5.668 +	5512 +	5.355 +
Kapitaallast	23.731	23.575	23.418
Gederfde huurinkomst van toepassing in 2026		60.000 –	
	23.731	-36.425	23.418
Kapitaallast over € 259.510 (vanaf 2027)			9.082,85 -
Resultaat	23.731,00	-36.425,00	14.335,15

Voor 2025 is er sprake van een positief resultaat van € 23.731. Voor het renovatie/restauratiejaar 2026 is er sprake van een negatief resultaat van € 36.425 wegens huurderiving door sluiting gedurende circa 2/3 van het volledige jaar. Vanaf 2027 wordt er jaarlijks een positief resultaat gerealiseerd van € 14.335. Dit positieve resultaat wordt jaarlijks iets lager door de afschrijving van het netto krediet van € 259.510, echter blijft positief gedurende de 40 jaren afschrijvingstermijn.

De bijlagen 3 en 4, waarnaar gerefereerd wordt in de vraagstelling, hebben betrekking op de bijlagen van het van het DMOP wat in november 2023 is vastgesteld. Hierin wordt volgens het DMOP voor Groot Onderhoud uitgegaan van in totaal € 1.126.521 en voor Klein Onderhoud in totaal € 140.518 voor de periode van 10 jaren (2024 – 2033). Doordat vanaf 2027 een 0-situatie is gecreëerd door de renovatie/restauratie in 2026, zal er jaarlijks een aanzienlijk lager bedrag worden gereserveerd. Dit bedrag zal middels een nieuw vast te stellen DMOP voor Groot en Klein Onderhoud worden vastgesteld.

PvdA-GL:

In het voorstel is aangegeven dat de bedragen zijn gebaseerd op cijfers uit het DMOP 2022, met een indexering. In hoeverre is er hierbij ook rekening gehouden met de gestegen bouwkosten?

In de excel bijlage is te zien dat er naar peildatum 1 januari 2021 is uitgegaan van een totaal van € 691.340,18 exclusief BTW. Dit bedrag bestaat met name uit arbeidsloon en materiaalkosten. Het indexeringsbedrag, wat is opgenomen naar 1 januari 2026 in deze zelfde excel bijlage, bedraagt € 110.112,57 exclusief BTW. Dit gaat uit van een stijging van de totale kosten van bijna 16% in 5 jaar. De stijging van de bouwkosten en van het uurloon is jaarlijks met 3% geïndexeerd tussen 1 januari 2021 en 1 januari 2026.

Hart:

- Wat is de stand van zaken van het onderzoek vooraf naar asbest in de rookgasafvoer?

In 2024 is geconstateerd dat er sprake is van een asbesthoudende pijp in de rookgasafvoer. Dit gegeven is opgenomen in een asbestrapportage. Met de op handen zijnde renovatie/restauratie wordt deze asbesthoudende pijp conform regelgeving verwijderd en afgevoerd.

- Zijn er binnen Meierijstad nog meer problemen te verwachten met achterstallig onderhoud in gemeentelijk vastgoed?

Ieder object in de vastgoedportefeuille heeft een conditiescore. Deze ligt tussen 1 en 6. Het streven is om ieder object qua staat van onderhoud te voorzien van een minimale score 3. Zodra er sprake is van een score 4 of hoger laat de staat van het object te wensen over. In de vastgoedportefeuille is hier geen sprake van, tenzij er sprake is van een te slopen pand op termijn waar enkel calamiteitenonderhoud plaats vindt.

Overigens blijkt uit de uitgevoerde conditiemeting in 2018, door het externe buro PVM, dat het kasteel 'in een redelijke staat verkeert'. Deze score komt overeen met de minimale score 3, zoals voor de gehele vastgoedportefeuille wordt gehanteerd.

VVD:

Is het in het voorstel opgenomen bedrag afdoende gelet op de inschrijvingen die inmiddels bekend zijn (na opening kluis)?

Er hebben drie partijen ingeschreven. De kluis op 14 april jl. geopend. De partij die de opdracht hoogstwaarschijnlijk gegund krijgt, na grondige overwegingen en instemming door de gemeenteraad, heeft een bedrag geoffreerd wat € 94.000 exclusief BTW onder het aangevraagde krediet exclusief BTW ligt.