

Datum raad 22 mei 2025

Zaaknummer 2794793

Datum college 8 april 2025

Portefeuille Sport, onderwijs, recreatie en toerisme en vastgoed
J.T.M.M. van Gerwen

Onderwerp Kredietaanvraag restauratie/renovatie kasteel Henkenshage te Sint-Oedenrode

Samenvatting

Kasteel Henkenshage is vanaf 1 oktober 2023 voor een periode van 5 jaren verhuurd aan La Casserole BV. Volgens het vastgoedbeleid, de huurovereenkomst en de rapportages van de Monumentenwacht, is de verhuurder/gemeente verplicht om het rijksmonumentale kasteel te onderhouden en in stand te houden. In het meerjarig investeringsprogramma is volgens de kostenraming een bedrag van € 722.508 exclusief BTW (en inclusief voorbereidingskrediet) opgenomen.

Het voorbereidingskrediet van € 69.500 is al beschikbaar gesteld. Om de restauratie/renovatie in 2026 uit te kunnen voeren, dient er via de zogenaamde 'lange route' een realisatiekrediet beschikbaar te worden gesteld. Op basis van de opgestelde kostenraming (zie bijlage) is hiervoor een bedrag van € 834.511 exclusief BTW benodigd.

De aanbesteding heeft inmiddels plaatsgevonden, maar de geoffreerde bedragen zijn nog niet bekend. De kluis met inschrijvingen is op 14 april 2025 geopend. Rekening houdende met een marge van € 75.000 voor onvoorziene kosten, komt het totaal benodigde krediet uit op afgerond € 910.000 exclusief BTW.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Er is een relatie met het vastgoedbeleid (Kadernota Vastgoed, geactualiseerd in 2024).

Behandeling in commissie

15 mei 2025

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. Stelt het benodigde krediet ter grootte van € 910.000 beschikbaar ten behoeve van de uitvoering restauratie/renovatie in 2026.
2. De financiële consequenties van dit besluit te verwerken in de gemeentebegroting 2025 e.v. volgens de financiële paragraaf.

Waarom naar de raad

De Raad is bevoegd om het benodigde krediet beschikbaar te stellen.

Eerder genomen besluiten

In mei 2022 heeft het College besloten om de toenmalige exploitatieovereenkomst van het kasteel met ingang van 1 oktober 2023 om te zetten in een reguliere huurovereenkomst, gebaseerd op een kostprijs dekkende huur volgens artikel 7: 230a BW.

Aanleiding

Het vastgoedbeleid, de huurovereenkomst en de rapportages van de Monumentenwacht verplicht de gemeente tot onderhoud en instandhouding van het rijksmonumentale kasteel. In de periode voorafgaand aan de huidige huurconstructie is door de exploitant nagenoeg geen groot en contractueel klein onderhoud uitgevoerd aan het kasteel. Daardoor was er sprake van achterstallig onderhoud, met name aan de buitenzijde van het kasteel.

Argumenten

- Er is een verplichting tot instandhouding van het rijksmonumentale pand, volgens rapportage Monumentenwacht.
- In het kader van het vastgoedbeleid dienen gemeentelijke objecten veilig, functioneel en toegankelijk te zijn.
- Vanuit de eigenaar/verhuurdersrol is de gemeente verplicht tot het uitvoeren van het groot en klein onderhoud, volgens het hiervoor opgestelde DMOP.

Kanttekeningen

- De gemeente heeft een instandhoudingsplicht van het kasteel. Dit brengt voor 2026 forse kosten met zich mee. De investering voor restauratie/renovatie leidt tot aanzienlijk minder structurele onderhoudskosten voor de komende jaren. Hierbij wordt er van uitgegaan dat in 2026 een nul situatie wordt gecreëerd.
- Door het gefaseerd uitvoeren van de restauratie/renovatie in 2026, ontstaat er een risico voor de gemeente dat er financiële schade ontstaat bij het niet tijdig opleveren op de verschillende momenten in het jaar. Dit is een aanvaardbaar risico voor de gemeente, aangezien eventuele schadeclaims aan het adres van de gemeente als zijnde eigenaar/opdrachtgever zijn verlegd naar de aannemer die het werk gegund krijgt.
- Volgens de aanvulling op de huurovereenkomst (allonge) vindt er kwijtschelding plaats voor de periodes (fase 1 en 3) dat de huurder geen gebruik kan maken van het kasteel door de restauratie/renovatiewerkzaamheden.
- De aanbestedingsprocedure vindt op dit moment plaats. Er zal worden gegund onder voorbehoud van beschikbaarstelling van het benodigde krediet door de Raad.

Communicatie

In- en extern overleg heeft plaats gevonden met alle betrokken partijen: huurder La Casserole, bruikleners Stichting Museum Henkenshage, omwonenden (2 april 2025 in de vooravond) en de door gemeente ingehuurde externe adviseur Rik Jonkers (buro l'am instandhouder)..

Participatie

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Aangezien het kasteel een monumentaal pand betreft, is er geen verplichting tot verduurzaming/energielabel ten behoeve van de verhuur. Bij de restauratie/renovatie wordt zoveel als mogelijk geprobeerd om te verduurzamen.

Financiële toelichting

In het meerjarig investeringsprogramma is volgens de kostenraming een bedrag van € 722.508 exclusief BTW (en inclusief voorbereidingskrediet) opgenomen. Hierbij was nog geen rekening gehouden met een eventueel te ontvangen subsidie. Het voorbereidingskrediet van € 69.500 was al beschikbaar gesteld. Het restant wat beschikbaar is voor realisatie, bedraagt € 635.008 exclusief BTW.

Op basis van de opgestelde kostenraming (zie bijlage) is, naar het prijspeil van 1 januari 2026, een bedrag van € 834.511 exclusief BTW benodigd. De aanbesteding heeft inmiddels plaatsgevonden, maar de geoffreerde bedragen zijn nog niet bekend (14 april 2025). Rekening houdende met een marge van € 75.000 voor onvoorziene kosten, komt het totaal benodigde krediet uit op een afgerond bedrag van € 910.000 exclusief BTW.

Inmiddels heeft de gemeente een subsidiebeschikking van het Rijk ontvangen tot een bedrag van € 400.000. Dit bedrag wordt als investeringsbijdrage (baten) verantwoord op het krediet. Daarnaast is er van het Rijk een tweetal SIM-subsidies ontvangen, voor de instandhouding (bijdrage in groot onderhoud) van het kasteel. Zowel de uitgaven voor het groot onderhoud als deze SIM-subsidies worden op de voorziening Groot Onderhoud (GO) geraamd. Dit betekent dat er vanuit de voorziening Groot Onderhoud eveneens een bijdrage aan het investeringskrediet kan plaatsvinden.

Resumé:

Totale benodigde bruto realisatiekrediet:	€ 910.000
Investeringsbijdrage provincie	€ 400.000 -/-
Bijdrage vanuit voorziening GO	<u>€ 319.990 -/-</u>
Totale netto-realisatiekrediet	€ 190.010
Reeds beschikbaar gesteld voorbereidingskrediet	<u>€ 69.500+</u>
Totale netto-krediet (voorbereiding en realisatie) waarover	
Kapitaallasten moeten worden berekend)	€ 259.510
	=====

In de (meerjaren)begroting was rekening gehouden met de kapitaallasten van een totale investering (voorbereiding en realisatie) van	€ 722.508
	=====

Per saldo (netto) een lager benodigd totaalkrediet van	€ 462.998
	=====

De realisatie vindt plaats in 2026; er wordt gestart met afschrijven in 2027.

Het lager benodigde krediet levert vanaf 2025 een voordeel op, op de in de (meerjaren)begroting opgenomen kapitaallasten (zie bijlage).

In 2026 is er sprake van een incidenteel nadeel van circa € 60.000, in verband met gedeelde huurinkomsten gedurende de renovatie/restauratie.

Resumé consequenties voor de gemeentebegroting:

2025	€ 23.731	incidenteel	voordeel
2026	€ 36.425	incidenteel	nadeel
2027 ev	€ 14.335	structureel	voordeel

Per saldo komt nog voor rekening van de voorziening Groot Onderhoud:

Totale raming lasten (zoals opgenomen in het DMOP en tbv subsidie aangevraagd)	€ 319.990
Dekking vanuit de SIM-subsidie	<u>€ 209.824 -/-</u>
Netto ten laste van de voorziening GO	€ 110.166
	=====

Hiervoor is binnen de voorziening dus dekking aanwezig, vanuit de jaarlijkse stortingen aan de voorziening, volgens het vastgestelde DMOP.

Planning

- Aanbesteding aannemer via Tendersnet sluit 14 april 2025.
- Inschrijvingen worden vanaf medio april 2025 beoordeeld medio mei 2025 vindt de gunning plaats.
- Afstemming planning aannemer vindt plaats met huurder en bruiklener;
- Restauratie/renovatie uitvoering in 2026, gefaseerd in de perioden 5 januari 2026 – 14 mei 2026 (periode 1) en 17 augustus 2026 – 30 november 2026 (periode 3).

Rechtsbescherming

n.v.t.

Monitoring en evaluatie

Monitoring van de uit te voeren werkzaamheden vindt plaats door het werkatelier Vastgoed in samenwerking met ingehuurd adviseur/directievoerder, in overleg met aannemer, huurder en bruiklener.

Bijlagen

- Henkenshage restauratie 2026, financiële onderbouwing

Onderliggende documenten

n.v.t.

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 Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 april 2025

Besluit gemeenteraad:

1. Stelt het benodigde krediet ter grootte van € 910.000 beschikbaar ten behoeve van de uitvoering restauratie/renovatie in 2026.
2. De financiële consequenties van dit besluit te verwerken in de gemeentebegroting 2025 e.v. volgens de financiële paragraaf.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 22 mei 2025

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

Drs. K.J.H.A. van Oort

ir. C.H.C. van Rooij