

Technische vragen raadsvergadering 22 mei 2025

Beschikbaarstelling krediet restauratie en renovatie kasteel Henkenshage te Sint-Oedenrode		
Fractie	Vragen	Antwoorden
CDA	In het voorstel staat <i>“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.”</i> Wetende dat de vorige huurder in de toenmalige houtconstructie een verplichting had om dit onderhoud wel uit te voeren is de vraag: 1. Is er controle uitgeoefend op dit onderhoud en in hoeverre is dit nog te verhalen bij de vorige huurder?	Door de exploitant is destijds wel onderhoud uitgevoerd aan de houtconstructie en deze is deels vervangen/vernieuwd door een constructie van staal, gecombineerd met hout. Voor wat betreft dit onderdeel valt er niets te verhalen op de exploitant, aangezien de verplichtingen grotendeels zijn nagekomen. Er heeft periodiek controle plaats gevonden door met name Monumentenwacht. Er is sprake van een erfenis van voormalig gemeente Sint-Oedenrode. Onder de vlag van gemeente Meerijstad is een en ander opgepakt en afgewacht tot einde huurcontract. Daarna is een nieuw huurcontract gesloten, tegen een marktconforme huur. Met de zoon van de voormalige exploitant heeft een en ander zijn vervolg gekregen in de vorm van een ophanden zijnde renovatie/restauratie en afspraken die zijn gemaakt.
	2. De gemeente heeft nu zelf het onderhoud. Er wordt in de financiële paragraaf niet gesproken wat dit jaarlijks gaat kosten na 2027. Kunt u inzicht geven wat dit jaarlijks regulier gaat kosten voor de gemeentebegroting?	Er wordt nu nog een jaarlijkse storting in de voorziening gedaan van € 61.128. In 2026 zal de renovatie/restauratie plaats vinden. Hierdoor ontstaat er voor 2027 een nieuwe situatie waarbij het DMOP zal

		worden geactualiseerd op basis van de nieuwe gerenoveerde/gerestaureerde situatie (0-situatie).
HIER	1. Waardoor is het achterstallig onderhoud ontstaan. Is hier te weinig controle geweest of had dit een andere oorzaak? Kunnen de kosten die nu gemaakt moeten worden geheel of gedeeltelijk verhaald worden op de vorige huurder?	Het achterstallig onderhoud is ontstaan door veroudering en slijtage van de bouwmaterialen die gebruikt zijn bij de laatste grootschalige renovatie in de jaren '20 en de herstelwerkzaamheden in 1962. Daarnaast is een deel van het achterstallige onderhoud ontstaan, doordat de exploitant jarenlang curatief (incidenteel) onderhoud, waar op dat moment nodig, heeft uitgevoerd. Er is sprake geweest van te weinig preventief onderhoud. Door de jaren heen hebben er vanuit de gemeente, als zijnde eigenaar, controles plaats gevonden. Controles hebben ook door de Monumentenwacht plaats gevonden. Achteraf bezien, is hierop te ad hoc gehandhaafd Aangezien beide partijen de afgelopen 25 jaar 'nalatig' zijn geweest in het uitvoeren van preventief onderhoud en de handhaving hierop, is de kans van slagen op verhalen van kosten minimaal en komt de huidige verstandhouding met de huurder niet ten goede.
Lokaal	1. Kan de uitkomst van de aanbesteding (kluis is 14 april geopend) worden gedeeld met de raad zodat het werkelijke bedrag bekend is bij het vaststellen van dit voorstel?	De uitkomst kan worden gedeeld met de raad. De definitieve gunning vindt pas plaats na besluitvorming van de gemeenteraad. Er zijn drie inschrijvers geweest en de offertes zijn inmiddels beoordeeld. De meest waarschijnlijke gunning gaat uit van € 816.000 exclusief BTW. Dit geoffreerde bedrag ligt ruimschoots onder het aangevraagde krediet van € 910.000.
PvdA-GroenLinks	1. "In de periode voorafgaand aan de huidige huurconstructie is door de exploitant nagenoeg geen groot en contractueel klein onderhoud	De kans van slagen op kostenverhaal bij de voormalig exploitant is minimaal. Er zal vanuit beide zijden e.e.a.

	uitgevoerd aan het kasteel. Daardoor was er sprake van achterstallig onderhoud, met name aan de buitenzijde van het kasteel.” Is het mogelijk dat de exploitant nog kan worden aangesproken en een financiële bijdrage aan de huidige kosten kan worden gevraagd?	aangetoond dienen te worden en de met name de voormalig gemeente heeft hier haar taak van controle regelmatig verzuimd. Bovendien zal het aanspreken van de voormalig exploitant leiden tot onvrede bij de huidige exploitant. Door de op de handen zijnde renovatie/restauratie uit te voeren in 2026 ontstaat er min of meer een 0-situatie voor de opvolgende jaren. Daar hoort ook een stabiele huursituatie bij. Bij de berekening van de huidige huurprijs is rekening gehouden met renovatie/restauratie waarbij de SIM subsidies zijn verdisconteerd. Deze waren immers al geruime tijd bekend. De provinciale subsidie is niet ingerekend in de huurprijs, omdat deze niet bekend was ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst in 2023. Via de huur draagt de exploitant bij aan de bekostiging van de renovatie/restauratie.
Hart	1. Is het uurtarief van € 50 van peildatum 01-01-2021 nog altijd van kracht? Zo niet, wat is dat tarief nu?	Het huidige uurtarief bedraagt € 52,50 en komt voort uit de offerte van de aan de meest waarschijnlijke te gunnen partij, bij een positieve besluitvorming van de gemeenteraad.
	2. Is, conform een aanbeveling, inmiddels onderzoek gedaan of de rookgasafvoer nog actief is? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat zijn de uitkomsten en consequenties?	Deze vraag is in het kader van de kredietaanvraag voor de renovatie/restauratie van het kasteel onduidelijk. Indien van toepassing en noodzakelijk worden de werkzaamheden omtrent de rookgasafvoer betrokken in de uit te voeren werkzaamheden in 2026.

D66	1. In de vastgoednota van november 2018 staat dat de onderhoudsverantwoordelijkheid voor het klein en groot onderhoud volledig de verantwoordelijkheid is van de gebruiker/huurder van Kasteel Henkenshage. Er is toen een conditiemeting uitgevoerd. Wat waren destijds de bevindingen van deze conditiemeting?	In 2018 heeft er een conditiemeting plaats gevonden. Deze is uitgevoerd door het externe bureau PVM. Het kasteel is destijds beoordeeld als zijnde 'verkerende in een redelijke staat'. Deze score komt overeen met de te hanteren score 3, zoals deze geldt voor de objecten binnen de vastgoedportefeuille van het atelier Vastgoedbeheer. Er is destijds enkel een aandachtspunt voor de linoleum geconstateerd (score 5 = slecht). In 2018 waren er geen signalen dat er dringende acties nodig waren.
	2. Er staat dat er sprake is van achterstallig onderhoud omdat in de periode voorafgaand aan de huidige huurconstructie door de exploitant nagenoeg geen groot en klein onderhoud is uitgevoerd. Wie was de exploitant vóór 1 oktober 2023?	Voor 1 oktober 2023 was de exploitant La Casserole, onder leiding van de heer A. Vroomen senior. Vanaf 1 oktober 2023 is de huurder La Casserole, onder leiding van de heer L. Vroomen (zoon).
	3. Op welke wijze is in het huurbedrag vóór en na oktober 2023 rekening gehouden met de veranderde verantwoordelijkheid voor onderhoud?	Met ingang van 1 oktober 2023 is bij de huurprijsberekening rekening gehouden met de reservering voor Groot en Klein onderhoud vanuit het Duurzaam Meerjaren Onderhouds Plan (DMOP) van kasteel Henkenshage. Voor 1 oktober 2023 was er geen sprake van een DMOP voor het kasteel, waaruit het onderhoud werd uitgevoerd. Ook werd er door de gemeente niet gereserveerd, omdat de verantwoordelijkheid was verlegd naar de toenmalige exploitant. Er was voor 1 oktober 2023 slechts een jaarlijks bedrag een circa € 9.400 opgenomen voor calamiteitenonderhoud.

	4. Er staat dat in het meerjarig investeringsprogramma een bedrag van € 722.508 is opgenomen. In welk document en raadsbesluit is dit opgenomen? En in welk document en raadsbesluit is het voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld? Kan aangegeven worden hoe de bedragen uit het raadsbesluit zich verhouden tot de jaarbedragen (t/m 2033) voor kasteel Henkenshage die in de bijlagen 3 en 4 van het DMOP staan, dat in november 2023 is vastgesteld? Kan derhalve een overzicht gegeven worden van de financiële consequenties van dit besluit, mede in het licht van de bedragen uit genoemde bijlagen 3 en 4?	De € 722.508 komt voort uit de Kaderbrief, programma 2023 – 2026. In de gemeentebegroting wordt de benodigde investering voor de renovatie/restauratie opgenomen. De lasten worden gedekt uit de huuropbrengsten. De restauratie is mede noodzakelijk vanwege de onderhoudsplicht die de gemeente heeft. Het voorbereidingskrediet is niet beschikbaar gesteld middels besluit. Het krediet is ten laste gebracht van de onderhoudsvoorziening en wordt na besluitvorming over de kredietaanvraag, gecorrigeerd. Met de restauratie/renovatie worden toekomstige onderhoudsuitgaven (denk aan schilderwerk, voegwerk e.d.) naar voren gehaald. Er wordt een 0-situatie gecreëerd. Kosten voor bepaalde onderhoudszaken zijn de komende jaren in een veel mindere mate te verwachten. Een en ander zal blijken uit het vanaf 2027 op te stellen DMOP, gebaseerd op de nieuwe situatie. Het is niet mogelijk om hier nu bedragen aan te hangen. Door de geplande renovatie/restauratie ontstaat er de komende jaren een structureel voordeel (behoudens 2026, wegens huurderwing door sluiting tijdens werkzaamheden). Het structurele voordeel vanaf 2027 wordt enerzijds veroorzaakt door subsidies en anderzijds doordat er door de renovatie/restauratie minder onderhoudskosten te verwachten zijn voor de komende jaren vanaf 2027. Door de te creëren 0-situatie en het nieuwe op te stellen DMOP kunnen er
--	---	--

		op dit moment geen bedragen aan gehangen worden, enkel verwachtingen worden uitgesproken.
	5. Voor de onderbouwing van het bedrag van € 834.511 wordt gewezen op de bijlage. Het genoemde bedrag is op dat overzicht moeilijk vindbaar. Waar staat dat bedrag?	Vrijwel onderaan het omvangrijke excel document staat de totale som voor renovatie, inclusief indexatie en inclusief BTW genoemd (€ 969.757). Dit bedrag wordt vermeerderd met € 40.000 stelpost voor bouwplaatskosten (opruimen en herinrichten bouwplaats in verband met tijdelijke openstelling van het kasteel in zomerperiode). Het totaal komt neer op € 1.009.757 inclusief BTW. Door de BTW uit dit bedrag te halen, is het bedrag exclusief BTW € 834.511 zoals opgenomen in de bijlage.
	6. De bijlage betreft een gedetailleerd overzicht van werkzaamheden en heeft als peildatum 1-1-2021 en het betreft 2022 (eerste jaar van de planperiode). Wat is de reden dat er gegevens van 4 jaar geleden worden gehanteerd?	In 2021 is een eerste kostenopzet /-overzicht opgemaakt. Deze kostenraming is in 2024/2025 geïndexeerd naar het huidige prijspeil. Het is arbeidsintensief en brengt behoorlijke kosten met zich mee om een dergelijk overzicht te laten maken. Met de juiste jaarlijkse indexering is het bedrag naar het heden in te schatten. Overigens blijft het een inschatting van de te verwachten kosten, gezien de vele facetten van het gebouw die worden beoordeeld. Dit laatste zou ook gelden bij het opmaken van een kostenopzet-/overzicht op dit moment.
	7. Als deze gegevens al in 2022 bekend waren: welke acties zijn er ondernomen om de toenmalige huurder verantwoordelijk te stellen voor het uitvoeren van het contractueel verplichte onderhoud? Kan een tijdljn van de acties en reacties worden gegeven tot aan oktober 2023?	In 2022 en 2023 zijn gesprekken gevoerd met de voormalige en met de huidige huurder. Hierbij is de op handen zijnde renovatie/restauratie besproken en alle praktische zaken omtrent tijdelijke sluiting tijdens de werkzaamheden.

		Voorafgaande aan de toekomstgerichte gesprekken (vooruit kijken naar de toekomst) is er tussen partijen afgesproken om het verleden te laten rusten. Partijen hebben over en weer het vertrouwen uitgesproken om per 1 oktober 2023 met de nieuwe huurconstructie verder te gaan en op grond van artikel 7:290 BW de wederzijdse rechten en plichten vast te leggen.
	8. Zijn er mogelijkheden om de kosten die het gevolg zijn van achterstallig onderhoud te verhalen op de exploitant van vóór oktober 2023? Antwoord graag toelichten.	Aangezien beide partijen de afgelopen 25 jaar ‘nalatig’ zijn geweest in het uitvoeren van preventief onderhoud en de handhaving hierop, is de kans van slagen op verhalen van kosten minimaal en komt de huidige verstandhouding met de huurder niet ten goede.
	9. Hoe hoog worden deze kosten geraamd?	Deze kosten zijn niet te ramen. Er is geen sprake van achterstallig onderhoud wat volledig te wijten is aan de voormalig huurder. Essentiële onderdelen dateren uit de jaren '20 en 1962. Achterstallig onderhoud kan in dit geval niet worden gezien als directe noodzaak tot onderhoud en/of verkerend in een vervallen/verpauperde staat. Bij dergelijke objecten als kasteel Henkenshage is het onvermijdelijk dat er een grootschalige renovatie/restauratie dient plaats te vinden om de jaarlijkse onderhoudskosten te beteugelen
	10. In het DMOP dat in november 2023 is vastgesteld is niets vermeld over achterstallig onderhoud, terwijl er wel is aangegeven dat het onderhoud voor rekening van de gemeente zal gaan komen. Welke informatie was er in september 2023 bij het college beschikbaar over de conditie van Kasteel Henkenshage en de noodzaak van een grote investering op korte termijn? Bij de informatie graag aangeven op welk moment deze beschikbaar is gekomen.	Een DMOP is niet bedoeld om melding te maken van achterstallig onderhoud. Het DMOP voor het kasteel is opgesteld op basis van de toestand waarin het kasteel verkeerde ten tijde van de opname door de hiervoor extern ingeschakelde adviseur.

		De gesprekken tussen gemeente als eigenaar en de huidige exploitant van het kasteel, liepen al vanaf medio 2021. Wegens de beëindiging van rechtswege van het 25-jarig contract zijn partijen op tijd met elkaar in gesprek gegaan. Naar aanleiding van deze gesprekken is de exploitatieovereenkomst omgezet naar een reguliere huurovereenkomst. In verband met de renovatie/restauratie in 2026 is hieraan een allonge toegevoegd, met aanvullende afspraken voor dat specifieke jaar. Daarnaast is er een gebruiksovereenkomst gesloten met Stichting Museum Henkenshage.
--	--	---