Beste allen,

De stukken voor de commissie zijn rijp voor beraadslaging in de raad. Er zijn nog wel een paar aanvullende vragen gesteld.

1. **T.a.v. strategisch gebouwenbeheer;**
   De commissie mist in de onderbouwing een stukje over participatie (in hoeverre heeft er overleg plaatsgevonden met de bewoner van de beheerderswoning op het sportpark en de gebruikers van het sportpark). Ook zien ze graag een nadere onderbouwing op de onderhoudskosten. De indruk bestaat dat kosten voor onderhoud dubbel worden gerekend. Ook was de commissie niet overtuigd dat een onderhoud van meer dan een ton nodig is.

Antwoorden vragen strategisch gebouwenbeheer:

Participatie/overleg bewoner:
Inmiddels heeft de gemeente met beide insprekers* in de commissievergadering Ruimte van 11 januari 2021 telefonisch contact gehad. En in overleg met de broer van de huurder van de beheerderswoning op het sportpark niet met de huurder zelf.
Daarnaast ontvangen alle gesproken partijen ook schriftelijk/per e-mail een reactie van de gemeente op korte termijn.
Afgesproken is om elkaar op de hoogte te houden van de verdere gang van zaken en onderzoeken.

Onderhoudskosten onderbouwing:
Het onafhankelijke ingenieursbedrijf Arec heeft een meerjaren-onderhoudsplan opgesteld voor de beheerderswoning. Dit plan omvat de kostenreservering voor:

- ~~Achterstallig onderhoud **~~
- Regulier onderhoud
- Levensduurverlengend investeren
- Wet- en regelgeving ***

** wel opgenomen in het meerjaren-onderhoudsplan maar niet van toepassing op dit vraagstuk vanwege financiële dubbelingen.
*** *Wet- en regelgeving verplicht je om het nieuwe dak enorm goed te isoleren (RC 6,3) Dit was niet opgenomen in het meerjaren-onderhoudsplan en is daarom toegevoegd aan de door Arec gemaakte reservering voor het "levensduurverlengend investeren".*

Onderhoudskosten worden wellicht dubbel gerekend:
Neen, kosten zoals hieronder in de tabel staan weergegeven zijn opgebouwd uit regulier onderhoud, levensduurverlengende investering en Wet- en regelgeving.
De kosten worden niet dubbel berekend. Als het achterstallig onderhoud was opgenomen dan wel dat is nu niet het geval. Wel is de wettelijke verplichting opgenomen voor het investeren in een goed geïsoleerd dak (RC:6,3).

Vraag VVD:

Wat levert de beheerderswoning op jaarbasis op c.q. kost (huur minus kosten dus)?

Antwoord:

Inkomsten – Kosten beheerderswoning Sportpark Reusel werkelijk **2020**:

Inkomsten:		
Huur	€ 6.590,93	
Vergoeding voor levering en diensten (energie)	€ 2.100,00	
Totaal inkomsten		**€ 8.690,93**
Uitgaven:		
Water	€ 231,58	
Electra	€ 149,88	
Gas	€ 2.678,45	
Verzekering	€ 179,87	
Belastingen	€ 325,30	
Onderhoud*	€ 590,42	
Totaal uitgaven		**€ 4.155,50**
Resultaat	**+/+**	**€ 4.535.43**

* Op basis van raadsbesluit wordt er geen achterstallig en regulier onderhoud gepleegd aan de beheerders-woning.

Tabel *n.a.v. vragen vanuit de VVD voor de commissievergadering van d.d. 11-01-2021.*

Inkomsten – Kosten beheerderswoning Sportpark Reusel 2020 fictief incl. regulier en levensduurverlengend onderhoud

Inkomsten		
Huur	€ 6.590,93	
Vergoeding voor levering en diensten (energie)	€ 2.100,00	
Totaal inkomsten		**€ 8.690,93**
Uitgaven		
Water	€ 231,58	
Electra	€ 149,88	
Gas	€ 2.678,45	
Verzekering	€ 179,87	
Belastingen	€ 325,30	
Onderhoud regulier	€ 6.063,00	
Onderhoud verlenging*	€ 5.000,00	
Totaal uitgaven		**€ 14.628,08**
Resultaat	**-/-**	**€ 5.937,15**

* Betreft een investering van € 110.000,00; boekhoudkundig met jaarlijkse kapitaallasten betekent dit € 5.000,00 per jaar gedurende 25 jaar.

Vervolgtabel *n.a.v. vragen vanuit de VVD voor de commissievergadering van d.d. 11-01-2021.*

Onderhoudskosten van meer dan een ton echt nodig?
Gemeente is eigenaar van de beheerderswoning en hiermee ook verantwoordelijk voor de veiligheid van de woning en het veilig gebruik van de huurder.
Onafhankelijk ingenieursbedrijf Arec heeft in 2019 de kostenreservering voor regulier onderhoud en levensduurverlengend investeren in beeld gebracht op basis van de voorhanden zijnde hoeveelheden en landelijke kengetallen. Dit resulteert in de volgende kosten:

- **Regulier onderhoud:** storting in de voorziening € 6.063,- per jaar;
- **Levensduurverlengende investering:** kapitaallast € 5.000,- per jaar.

Het college vindt dat het nu het moment is om te investeren in of over te gaan tot het slopen van de beheerderswoning omdat het gebouw met bijbehorende installatie 42 jaar oud is en omdat de risico's onaanvaardbaar zijn. Het college heeft daarom opdracht gegeven om inspecties uit te laten voeren door derden, namelijk:

- Rapportage voor veiligheidsrisico's en conditie van de elektrische installatie *(NTA8220 / SIOS SCOPE 10);*
- Inventarisatierapport voor het aantonen van asbest en de conditie van het materiaal;
- Het in kaart brengen van het functioneren en de risico's van de gaskachel in woonkamer.

Deze rapporten zullen vervolgens de keuze van het college beter kunnen onderbouwen waarom zij willen investeren of slopen.

Onderhoud Sporthal Den Houtert:
De gemeente heeft het groot onderhoud van sporthal Den Houtert in eigen beheer.

*Gesproken met Toon van Limpt en Jos van den Borne.