

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Strategie beheerderswoning Sportpark Reusel
Datum B&W Besluit:	12 oktober 2021
Vergaderdatum:	16 november 2021
Registratienr.:	RA21.058
Opsteller:	Marian Schmitz
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. De huurovereenkomst met de huidige huurder voort te zetten;
2. De noodzakelijke investeringen te doen zodat woning veilig kan worden verhuurd;
3. De beheerderswoning te slopen zodra de huurovereenkomst met de huidige huurder is beëindigd;
4. In de tussenliggende tijd te onderzoeken hoe de beveiliging van het sportpark kan plaatsvinden na de sloop van de beheerderswoning;
5. In de tussenliggende tijd te onderzoeken hoe het terrein van de beheerderswoning na de sloop kan worden gebruikt voor/door de sportverenigingen.
6. De huurder, de sportverenigingen en Stibex in kennis te stellen van het genomen besluit.

Inleiding

In de raadsvergadering van 26 januari 2021 is ons gevraagd om het voorgestelde besluit om de beheerderswoning te slopen opnieuw te onderzoeken en hier de huurder en diens woordvoerder nauw bij te betrekken. Zo ook het verzoek om de sportverenigingen en Stibex mee te nemen in dit proces. Met betrekking tot de beheerderswoning is specifiek gevraagd om te onderzoeken welke onderdelen van de beheerderswoning op korte termijn vervangen moeten worden en welke onderdelen op een later tijdstip vervangen kunnen/moeten worden met de daarbij behorende investeringen zodat de woning veilig kan worden verhuurd.

Om een goede afweging te kunnen maken voor het toekomstig gebruik van de beheerderswoning is een vijftal scenario's verder uitgewerkt op basis van de gegevens afkomstig uit recente onderzoeken en het meerjarenonderhoudsplan.

De uitgewerkte scenario's met de daarbij behorende kosten vindt u in bijlage 1. In bijlage 2 vindt u een overzicht van de kosten voor de lange termijn (meerjarenonderhoudsplan).

De basisvraag waarover we eigenlijk een beslissing moeten nemen is de vraag of het hebben van een beheerderswoning op het sportpark nog wel noodzakelijk is.

De beheerderswoning is destijds gebouwd voor de beheerder zodat de beheerder optimaal aanwezig kan zijn voor toezicht en zijn taken op het sportpark.

Dit heeft jarenlang prima gefunctioneerd. Tot het moment dat de beheerder van het sportpark niet meer op het sportpark woonde. De woning stond vervolgens een tijdlang leeg met verval en vernieling tot gevolg. Om het verval van de woning en de vernielingen te stoppen is er voor een (nood)oplossing gekozen. Tijdelijke verhuur van de beheerderswoning aan een huurder met daaraan gekoppeld een overeenkomst voor het verrichten van diensten aan het sportpark.

Deze tijdelijke oplossing werkt tot nu toe prima maar gaat voorbij aan de werkelijke basisvraag.

Is een beheerderswoning op het sportpark nog wel noodzakelijk?

Indien we besluiten om te investeren in de beheerderswoning voor de lange termijn dan moet het in de toekomst ook zo zijn dat de toekomstige beheerder van het sportpark ook daadwerkelijk in de beheerderswoning gaat wonen. Dat is tenslotte het doel van deze woning en komt overeen met de juridische en planologische omschrijving van de woning. Is het daadwerkelijk wonen op het sportpark nog steeds een realistische eis en wens voor de toekomstige beheerder van het sportpark?

Indien de woning in de toekomst niet meer wordt gebruikt als beheerderswoning zoals juridisch en planologisch is bepaald dan dient de woning te worden gesloopt.

Inmiddels is de woning ruim 40 jaar oud en moet er dringend worden geïnvesteerd wil men de beheerderswoning veilig kunnen verhuren. Dit blijkt uit de recent uitgevoerde onderzoeken naar stand van zaken van de elektriciteit en het dak van de woning dat asbest bevat.

Beoogd doel

RA21.058



Een oplossing uitwerken voor de beheerderswoning op het sportpark voor de korte en de lange termijn.

Argumenten

1.1 Voortzetten huidige huurovereenkomst is wenselijk

De huidige huurder verricht allerlei taken voor het sportpark en de sportverenigingen. Dit tot volle tevredenheid van de sportverenigingen.

De huidige huurinkomsten zorgen ervoor dat de kosten voor de noodzakelijke investeringen voor de veiligheid van de woning positief zijn indien de huidige huurder 10 jaar de woninghuur. Indien de huidige huurder de woning nog slechts 5 jaar huurt dan betekent dit een negatieve opbrengst. Hoe lang de huidige huurder de beheerderswoning daadwerkelijk gaat huren is moeilijk te voorspellen. Gezien de leeftijd van huidige huurder en de taken die de huurder moet uitvoeren voor het sportpark en de sportverenigingen om in de beheerderswoning te kunnen blijven wonen zal dit in jaren beperkt zijn.

2.1 Verhuren van de beheerderswoning vereist dat de woning veilig moet zijn voor bestemd gebruik

Uit de recente onderzoeken is naar voren gekomen dat de elektrische installatie van de woning binnen 3 maanden moet worden vervangen/aangepast om de woning veilig te kunnen verhuren (eis verzekering). Om de veiligheid van de huidige huurder te kunnen garanderen is inmiddels de elektrische installatie binnen de vereiste termijn vervangen/aangepast. Uit het asbestonderzoek in gebleken dat de dakbedekking, die asbest bevat, poreus aan het worden is en op korte termijn moeten worden gesaneerd en vervangen. Dit geldt ook voor het beschadigde plafond in de garage. Om de woning voor de korte termijn veilig te kunnen verhuren zijn investeringen in de elektrische installatie, de dakbedekking en het plafond van de garage noodzakelijk. De huidige huurder vraagt uitsluitend dat de woning veilig is en is tevreden met de overige huidige inrichting van de beheerderswoning.

3.1 Overgaan tot sloop van de woning na beëindiging van de huidige huurovereenkomst

Nagenoeg alle sportparken kunnen prima functioneren zonder dat de beheerder er daadwerkelijk woont. Voor het toekomstig functioneren van het sportpark is het niet noodzakelijk dat de woning behouden blijft. Het heeft dan ook de voorkeur om de beheerderswoning te slopen nadat de huidige huurovereenkomst wordt beëindigd.

De beheerderswoning is juridisch en planologisch gezien een bedrijfswoning. Dit houdt dat de woning uitsluitend is bestemd voor de beheerder van het sportpark. Lange tijd heeft deze formule goed gefunctioneerd. Echter nadat de beheerder is vertrokken en de woning leeg stond trad verval op en vonden er vernielingen plaats. Om een einde te maken aan deze ongewenste situatie heeft men naar een tijdelijke oplossing gezocht en deze gevonden in de tijdelijke verhuur van de beheerderswoning met daaraan gekoppeld een overkomst voor het verrichten van werkzaamheden voor het sportpark en de sportverenigingen. Deze tijdelijke (nood)oplossing is echter geen passende juridische en planologische oplossing voor de lange termijn.

Het slopen van de woning vergt een eenmalige uitgave. De huidige financiële risico's inzake toekomstig onderhoud vervallen. Dit geldt ook voor de huurinkomsten. Netto betekent dit minder uitgaven voor de gemeente.

3.2 Beheerderswoning is een bedrijfswoning

De beheerderswoning is juridisch en planologisch gezien een bedrijfswoning. Dit houdt in dat de beheerder van het sportpark daar ook daadwerkelijk moet wonen.

Tijdelijk is er gekozen voor een (nood)oplossing in de vorm van de huidige huurder.

Voor de huidige huurder betekent dit echter ook dat zodra de huurder de verplichte taken ten aanzien van het sportpark niet meer kan vervullen verhuurder in overleg treedt met huurder om de huurovereenkomst te beëindigen.

3.3 Het is niet meer de taak van de gemeente om sportparken te voorzien van een beheerderswoning

Sportparken worden tegenwoordig, in overleg met de sportverenigingen, voorzien van een beveiliging die bescherming biedt aan de gebruikers en de eigendommen van sportverenigingen.



4.1 Sportverenigingen van het sportpark in Reusel het genomen besluit mededelen

Verenigingen die gebruik maken van het sportpark in Reusel het genomen besluit mededelen zodat de verenigingen een plan kunnen maken voor het toekomstige toezicht en toegang van het sportpark.

5.1 Samen met de sportverenigingen onderzoeken hoe het vrijgekomen terrein kan worden gebruikt

Het vrijgekomen terrein op sportpark kan wellicht nieuwe kansen bieden voor het gebruik van huidige sportvereniging.

6.1 Partijen informeren over het door de raad genomen besluit

De huurder, de sportverenigingen en Stibex informeren over het feit dat de huurovereenkomst met de huidige huurder wordt voortgezet en dat de beheerderswoning wordt gesloopt na beëindiging van de huidige huurovereenkomst.

Consequenties

1.1 Is het verantwoord om huidige huurder bloot te stellen aan eventueel vandalisme en of geweld op het sportpark?

De sportverenigingen zijn tevreden met de wijze waarop de huidige huurder de taken voor het sportpark uitvoert. De samenwerking verloopt naar wens voor beide partijen.

Wel moeten wij ons ook de vraag stellen of wij moeten en kunnen instaan voor de veiligheid van de huidige huurder indien hij te maken krijgt met bijvoorbeeld vandalisme en of geweld op het sportpark. Zeker gezien de leeftijd van de huidige huurder. Wij moeten ons ervan bewust zijn dat wij samen met de huidige huurder hier een zeker risico nemen.

2.1 Investeren in de beheerderswoning is een keuze

Investeren voor de korte termijn in de noodzakelijke veiligheid van de beheerderswoning (elektriciteit en dak/plafond) betekent dat er nog steeds een financieel risico is voor alle overige (toekomstige) gebreken aan de woning gezien de leeftijd van de woning en de huidige staat van onderhoud. Er bestaat dan ook een kans dat er nog extra kosten naar voren zullen komen die alsnog noodzakelijk blijken te zijn. Dit risico wordt alleen kleiner indien ook het algehele groot onderhoud van de beheerderswoning op korte termijn wordt uitgevoerd.

4.1 Sportverenigingen de tijd geven om het sportpark aan te passen aan de wijzigde omstandigheden

Het directe toezicht op het sportpark vervalt op termijn. Dit betekent dat er voorzieningen nodig zijn inzake toegang en beveiliging van het sportpark. Sportverenigingen hebben zo de tijd om de noodzakelijke maatregelen te treffen. Wellicht gebeurt dit ook in overleg met de verzekeraar.

5.1 Kansen voor nieuwe mogelijkheden op het sportpark

Na de sloop van de beheerderswoning krijgt het sportpark ruimte voor eventuele nieuwe ontwikkelingen. Verenigingen hebben nu de tijd om in onderling overleg op zoek te gaan naar nieuwe mogelijkheden voor de vrijgekomen plek.

Financiën

Naast de standaard onderhoudskosten zijn er extra kosten. De kosten voor de elektrische installatie ad € 2.675,00 zijn reeds uitgevoerd. De kosten voor de asbestsanering bedragen ongeveer € 7.450,00. De kosten voor de vervanging van het dak bedragen ongeveer € 14.500,00.

Samen Doen

Samen met bewoner en adviseur uitvoering geven aan het vervolgtraject.

Samen met de sportverenigingen onderzoeken op welke manier het sportpark kan worden beveiligd na sloop van de beheerderswoning.

Samen met de sportverenigingen onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor het vrij te komen terrein op het sportpark.

Vervolg

Offertes opvragen voor de asbestsanering en voor het vernieuwen van de dakbedekking van de beheerderswoning en het vervangen van het plafond in de garage.



In overleg gaan met de huurder in verband met het opdracht geven voor de asbestsanering en het vernieuwen van de dakbedekking en plafond in de garage van de beheerderswoning.

Bijlagen

1. Scenario's;
2. Overzicht kosten onderhoud lange termijn;
3. Taxatierapport;

het college van burgemeester en wethouders,

mr. R.P.B.M. Brekelmans
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester



Raadsbesluit

Vergaderdatum:	16 november 2021
Onderwerp:	Strategie beheerderswoning Sportpark Reusel
Registratienummer:	RA21.058

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 oktober 2021

Besluit

1. De huurovereenkomst met de huidige huurder voort te zetten;
2. De noodzakelijke investeringen doen zodat woning veilig kan worden verhuurd;
3. De beheerderswoning slopen zodra de huurovereenkomst met de huidige huurder is beëindigd;
4. In de tussenliggende tijd onderzoeken hoe de beveiliging van het sportpark kan plaatsvinden na de sloop van de beheerderswoning;
5. In de tussenliggende tijd onderzoeken hoe het terrein van de beheerderswoning na de sloop kan worden gebruikt voor/door de sportverenigingen.
6. De huurder, de sportverenigingen en Stibex in kennis te stellen van het genomen besluit.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

dhr. J.C.M. van Berkel

mw. A.J.M.H. van de Ven



