1. DOEL

Het onderzoek moet inzicht bieden in het toekomstperspectief van de beheerderswoning, gelegen aan Sportpark 1 in Reusel. Met een onderscheid in sloop, verkoop en renovatie. De resultaten van het onderzoek dienen als basis voor een Raadbesluit: “Strategie beheerderswoning”.

2. PARTICIPATIE

De huurder van de beheerderswoning samen met zijn woordvoerder en de voorzitter van Reusel Sport worden meegenomen in alle onderzoeken, rapportages en voortgang daarvan. Stibex wordt telkens op hoofdlijnen bijgepraat door een medewerker Maatschappelijke ontwikkeling.

3. AANLEIDING

Sportpark Den Hoek is voorzien van een beheerderswoning (nader te noemen als woning). Het gebruik van deze bedrijfswoning is ten dienste van het sportpark Den Hoek. De huurder heeft daarom een overeenkomst met de sportvereniging. Als overheidsorgaan en eigenaar van het gebouw hebben wij de plicht om het gebouw te laten voldoen aan een minimaal acceptabel kwaliteitsniveau en hebben wij een voorbeeldfunctie.
De woning is door de gemeente correctief onderhouden en stond ruim 1,5 jaar leeg voordat deze woning op 11-12-2012 aan de huurder (1 persoon) werd verhuurd. De woning is verhuurd voor bepaalde tijd. Partijen zijn samen overeengekomen dat het hier gaat om tijdelijke verhuur. In eerste instantie voor 5 jaar zodat de huurder de te maken kosten aan de woning kon ‘terugverdienen’ (leggen laminaat etc.). Na 5 jaar wordt de huurtermijn telkens met 1 jaar verlengd. De woning uit 1978 heeft zijn levensduurcycli van 40 jaar overschreden. Gezien het gebruik, de historie van de woning en de leeftijd van de huurder is het nu het natuurlijk moment om een strategie te gaan bepalen voor dit gemeentelijk vastgoed. De huidige staat van het gebouw is in beeld gebracht door inspecties die uitgevoerd zijn door een taxateur, asbestinventarisatie bedrijf, brandveiligheidsdeskundige en de gebouwenbeheerder van gemeente Reusel - De Mierden. De bevindingen uit de schouw en de gesprekken met de huurder en zijn afgevaardigde vormen de basis voor de verschillende scenario’s.
Bij ieder bezoek zijn de huurder en zijn afgevaardigde betrokken, de rapporten zijn tevens gedeeld en tijdens het bestuurlijk proces zijn vanaf het begin de huurder en zijn afgevaardigde betrokken.

4. INDELING WONING

Begane grond:
Entree, hal met meterkast, nis garderobe, toiletruime, werkkast, trapopgang naar de verdieping en toegang tot de berging/garage. Doorzon woonkamer met tegelvloer. Aangrenzende keuken met provisiekast, eenvoudige keukeninrichting en apparatuur. Bijkeuken/portaal met toegang tot de berging. De berging heeft aansluitingen voor de wasapparatuur en een trap naar een bergzolder met opstelling van de cv-combiketel. (Bos)tuin rondom de woning met gazon en toegang tot aanpandige stenen berging. Parkeren kan op eigen oprit aan de voorzijde van de woning.

1e Verdieping:
Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en badkamer. Volledig betegelde badkamer met ligbad (en douchefunctie), vaste wastafel en toilet.

2e Verdieping:
Via vlizotrap te bereiken beplankte bergzolder.

5. INVENTARISATIE

De inspecties zijn uitgevoerd door derden bedrijven en de gemeentelijke gebouwenbeheerder. Hierbij zijn de bouwkundige- en installatietechnische componenten beoordeeld om de conditie vast te leggen. Voor de inspectie en rapportage is gebruik gemaakt van de meerjarenonderhoudsplanning uit het beheerplan 2019-2033, het bestek en de bijbehorende bestektekeningen. Tijdens de opname is het gebouw visueel geïnspecteerd en zijn alle bevindingen vastgelegd. Er is geen destructief onderzoek uitgevoerd. De externen adviseurs hebben de bevindingen vermeld in de rapporten en de gebouwenbeheerder heeft de overige elementen hieronder benoemd. De conditie en bevindingen zijn gebaseerd op eigen feedback huurder, expertise en ervaring. Aan deze gegevens is een conditie toegekend (zie onderstaand referentiekader).

Conditie	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken (nieuwbouw kwaliteit)
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering Functievervulling van bouw- en installatiedelen **niet** in gevaar
4	Matige conditie	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar
5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
6	Zeer slechte conditie	Niet meer te classificeren onder conditie 5

Tabel 1 Referentiekader conditiescores

6. DE HUIDIGE STAAT EN DE KNELPUNTEN

Asbestinventarisatie | GS Audits (incl. aanvullend mailbericht d.d. 30-03-2021)

1. verbod op asbesthoudende daken per 01-01-2028.
2. advies GS Audits op korte termijn saneren golfplaten dak en plafond garage.
3. asbestverwijderaar wijst op de huidige mechanische beschadigingen van het plafond in de garage en de kans op verdere beschadigingen in de toekomst door gebruik. Hij adviseert om het plafond te saneren omdat kans op schade aanwezig is en het type asbest schadelijk is voor de gezondheid.
4. natuurlijk moment om het losliggende plaatje te saneren.
5. de asbesthoudende dorpels kunnen mechanisch beschadigd raken.
6. de asbesthoudende vensterbanken kunnen mechanisch beschadigd raken en er kan breuk ontstaan bij de overstekende delen.
7. verzekering adviseert om de asbest sanering van de golfplaten uit te voeren. Zij geeft aan dat het een gezondheidsrisico kan opleveren en een groot gebied in de directe omgeving vervuild kan raken met asbestdelen en dat het financieel aspect hoger wordt naarmate gewacht wordt met asbest saneren

Taxatie | Ben Straatman makelaardij

1 verkoopwaarde in verhuurde staat : € 170.000 k.k.
2 marktwaarde vrij van verhuur: € 315.000 k.k.

Boekwaarde van de woning

De boekwaarde van de beheerderswoning: geen

Ventilatie & Isolatie

Op een natuurlijke manier (toe- en afvoer d.m.v. klepraam en kieren) wordt er geventileerd met uitzondering van de keuken, en de sanitaire ruimten daar is natuurlijke aanvoer van lucht en mechanische afvoer van lucht. De ventilatievoorziening is in redelijke conditie, gedateerd maar functioneert.
De uitwendige thermische schil van de woning is op een zeer laag niveau geïsoleerd (vloer 20mm EPS, spouwmuur 50mm glaswol en dak 25mm PU). Hiermee wordt net niet / net wel voldaan aan isolatie eis bestaande bouw uit het bouwbesluit. De conditie van de dakisolatie is redelijk tot goed.

Niet genoemde elementen zijn in redelijke tot goede conditie alleen gedateerd.

Denk hierbij aan binnenschilderwerk, deuren, trap, vloer- wand- en plafondafwerkingen etc.

21 Buitenwanden:

1 scheurvorming in spouwmuur 0 tot 5% (rechter achter- en zijgevel) redelijke conditie.
2 gevelbekleding in matige tot slechte staat door defect Verfsysteem .

27 Daken

1 de zinken hoekkepers zijn in matige conditie en hebben zijn levenscycli bereikt.
2 de pvc hemelwaterafvoeren zijn in matige conditie.
3 de zinken mastgoot is in matige conditie en vertoont op 2 plaatsen lekkages.
4 Opstalan dakbeschot is in redelijke conditie tot goede conditie
(vanuit binnen waargenomen)
5 Alleen golfplaat vervangen voor dakpan of andere golfplaten geeft geen extra isolatie-eis vanuit het bouwbesluit (bevestigd door VTH-De Kempen).
6 mogelijk asbesthoudende delen in de goot (afkomend van het dak) verwijderen tijdens saneren.
7 het dak en de loodslabben van de aanpandige berging zijn in slechte conditie.

28 Hoofddraagconstructie:

1 De hoofddraagconstructie bestaat uit een stroken fundering, spouwmuur, keramische verdiepingsvloer (Nehobo), houten balklaag en -gordingen. De houtconstructie heeft een over gedimensioneerde profiel afmeting en functioneren in een droge ruimte zonder bouwfouten. De fundering en de keramische vloer- zijn niet beoordeeld. Hoewel er incidenteel scheurvorming is in de gevel en niet in de badkamer zijn geen duidelijke zettingsverschillen waar te nemen. De voegen in de buitengevel zijn ook nog hard en in goede conditie. De hoofddraagconstructie is in goede conditie.

2 betoncarbonatie in de latei in de voorgevel is in matige staat maar kan nog wel een paar jaar mee omdat de wapening nog niet is aangetast.

31 Buitenwandopeningen

a. Conditie hout is visueel niet waarneembaar.
b. Houtrot bij de kolombetimmering van de achteruitbouw (slechte conditie).
c. Ernstige gebreken aan het verfsysteem (gehele huis | slechte conditie)
d. Begin 1982 is isolerende beglazing (thermopane) aangebracht in de bestaande kozijnen van de Woonkamer / hal / keuken (gedateerd maar functioneert).
e. Overige ruimten hebben geen isolerende beglazing (gedateerd maar functioneert).
f. De garagedeur is in redelijke tot matige conditie (gedateerd maar functioneert).

46 Schilderwerk:

a. Verfsysteem buiten is defect (slechte conditie).
b. Verfsysteem binnen is gedateerd maar functioneert (redelijk tot matige conditie).

52 Rioleringsinstallatie:

1 volgens de bestektekening is de riolering van PVC. Deze is bijna niet waarneembaar in de woning. Waarschijnlijk is de riolering in redelijke staat (geen klachten/meldingen).

60 W-installatie:

1 mobiele verwarming (woonkamer) met open verbranding is verwijderd door huurder.
2 cv combiketel is in goede conditie
Nog niet op de helft van zijn levensduurcycli (bouwjaar 2013) en wordt jaarlijks onderhouden.
3 stalen leidingen van de centrale verwarming (opdek) zijn gedateerd maar functioneren en zijn in goede conditie.
4 De visueel waarneembare koperen leidingen van het warm tapwater zijn waarschijnlijk in 2013 aangebracht en zijn in goede conditie.
5 leidingen en koppelingen in badkamer zijn niet visueel waarneembaar en zijn van vóór 2013.

61 Centrale elektrotechnische installatie (incl. mailbericht Michelbrink d.d. 26-02-2021):
Zie Brandveiligheidskeuring (scope 10) | van Empel inspecties en advisering

1 Tekortkomingen (11stuks)
2 Optie om de meterkast te vervangen
3 Verzekering maakt zich zorgen en verwacht een herstelverklaring mocht schade gemeld worden.
4 Per 1 juli 2022 moeten alle bestaande woningen voorzien worden van rookmelders (als bedoeld in NEN 2555).

72 Vaste inrichtingen

1 de keuken is in matige tot slechte conditie. De keuken is gedateerd maar functioneert.

74 Vaste sanitair voorzieningen

1 Het sanitair met bijbehorende appendages zijn in matige tot slechte conditie. Het sanitair is gedateerd maar functioneert.

90 Terrein

1 lichte verzakking van het Tegelwerk goede conditie
2 glooiende tuin met enkele bouwwerken.

7. SCENARIO'S:

De asbesthoudende materialen van het dak en het plafond in de garage én de elektrische installatie hebben een groot effect op de risicoaspecten gezondheid, milieu, financieel en brandveiligheid.
Het Advies van *GS Audits (incl. mailbericht d.d. 30-03-2021)* en het rapport van *van Empel inspecties en advisering* bevestigen het hoge risico. Op korte termijn moet er gehandeld worden om het risico weg te nemen.

Het risico van de elektrische installatie was te groot en kon niet meer wachten op een besluit en deze is op 27 mei 2021 verwijderd door Michelbrink Elektro.
Het besluit voor de asbestsanering moet nog genomen worden. Het advies is om dit besluit vóór 2022 te nemen.
De overige elementen zijn gedateerd en hebben zijn levensduurcycli bereikt. De kans op defecten neemt met het jaar toe als er alleen maar correctief onderhoud uitgevoerd wordt. De potentiele lekkages en defecten kunnen een groot effect hebben op het financiële aspect en gemiddeld effect op het functionele aspect. Deze aspecten vormen het grootste risico. Om de financiële gevolgen aan te duiden is in scenario 1 een aanname gedaan (dit is een onbeheersbare post). Het esthetisch aspect kan als ondergeschikt aangemerkt worden bij de maatwerk optie.

De woordvoerder van de huurder geeft aan dat het primaire belang voor de bewoner is of het huis wordt gesloopt of behouden blijft. In welke mate het huis wordt opgeknapt als de gemeente besluit om het huis niet te slopen is aan de gemeente. De huurder heeft aangegeven dat het woonniveau in de huidige staat voldoet, en dat uiteraard de veiligheid in orde moet zijn. Het is voor hem niet van belang of de gemeente kiest om met een minimale investering de omstandigheden veilig te maken of het huis compleet renoveert.

Scenario 01 (instandhouding woning korte termijn)

Beheerderswoning functioneert ten dienste van het sportpark (tegengaan vandalisme, ondersteunend).
Instandhouding van de woning voor de korte termijn betekent instandhouding voor de komende 10-12 jaar.
10-uren overeenkomst tussen huurder en sportvereniging.
Het feit dat het hier gaat om een beheerderswoning houdt o.a. in dat indien de huurder niet meer zijn huidige taken (10 uur) voor het sportpark zou kunnen vervullen of indien de huurder hulpbehoevend wordt etc. dat dan de huurder de woning moet verlaten omdat de woning uitsluitend kan worden bewoond door een persoon die diensten verricht ten behoeve van het sportpark. Het eventueel aanpassen van de woning omdat de bewoner bijvoorbeeld hulpbehoevend is, is hier geen optie.

Nieuwe Huurovereenkomst afsluiten met huidige huurder met een zogenaamde uitsterfconstructie en een verplichting tot sloop na het verlaten van de woning door huidige huurder.
Servicekosten afstemmen op werkelijk gemaakte kosten?

Correctief onderhoud.
Correctief onderhoud lekkages en defecten creatief oplossen met zo laag mogelijke kosten.
Arbeidscomponent kleine klusjes eigen werkzaamheid zoals vervangen hang- en sluitwerk.
Gehanteerde risicoaspecten: veiligheid, gebruik en sociaal.
De asbest en de elektrotechnische installatie hebben een sterk effect en leiden tot vervolgschade.
In rood aangeduide aspecten met hoog risico hebben een groot effect.

Klein onderhoud algemeen (klachten en onvoorzien)	€ 1.000 excl. btw / **per jaar**
Taxatie	€ 450,- excl. Btw (gerealiseerd)
Tijdelijk onderkomen tijdens de bouwperiode	familiaire door huurder
Asbestinventarisatie | GS Audits | GEZONDHEID hoog risico	
a. Inventarisatie	€ 475,- excl. btw (gerealiseerd)
b. Saneren dak	€ 3.475,- excl. btw
c. Aanbrengen nieuwe golfplaten	€ 14.500,- excl. btw
d. Saneren plafond	€ 3.975,- excl. btw
e. Beschermen dorpel en vensterbank	€ 200,- excl. btw
Aanbrengen rookmelders in 2022 | VEILIGHEID hoog risico	€ 1.500,- excl. btw
46 Schilderwerk:	€ 3.500,- excl. btw
61 Centrale elektrotechnische installatie | VEILIGHEID hoog risico	
Zie Brandveiligheidskeuring (scope 10) | van Empel inspecties en advisering	
a. Inventarisatie	€ 475,- excl. btw (gerealiseerd)
b. Vervangen meterkast & tekortkomingen	€ 2.200,- excl. btw (gerealiseerd)

60 W-installatie: € 150,- excl. btw / per jaar

Sloop woning na termijn binnen 10 jaar:

a. Saneren overige asbest onderdelen € 2.500,- excl. btw
b. Slopen woning inclusief fundering € 6.350,- excl. btw
c. Aanvullen bouwput en aanhelen terrein € 3.000,- excl. btw

Huurinkomsten 10 jaar: 10 x € 6.590,93 = € 65.909,30
Vergoeding levering en diensten 10 jaar: 10 x € 2.100,00 = € 21.000,-

Uitgaven: gas, water, verzekering, belastingen, elektra.
Indicatie kosten: 10 x € 3.565,08 = 35.650,80

Kostenpost

Inkomsten	1 jaar		**10 / 5 jaar**
Huur	€ 6.590,93		
Vergoeding levering diensten (energie)	€ 2.100,00		
Totaal inkomsten per jaar		**+/+ € 8.690,93**	
Uitgaven (=werkelijke kosten 2020)			
Water jaarlijks	€ 220,13		
Electra jaarlijks	€ 123,90		
Gas jaarlijks	€ 2.213,58		
Verzekering jaarlijks	€ 207,44		
Belastingen jaarlijks	€ 325,30		
Onderhoud regulier			
Klein onderhoud algemeen jaarlijks	€ 1.000,00		
Controle w-installatie jaarlijks	€ 150,00		
Uitgaven jaarlijks		-/- € 4.240,35	
***Onderhoud verlenging** eenmalig**			
Taxatie	€ 450,00		
Asbest inventarisatie	€ 475,00		
Saneren dak	€ 3.475,00		
Aanbrengen nieuwe golfplaten	€ 14.500,00		
Saneren plafond	€ 3.975,00		
Beschermen dorpel vensterbank	€ 200,00		
rookmelders	€ 1.500,00		
schilderwerk	€ 3.500,00		
Elektrische installatie inventarisatie	€ 475,00		
Vervangen meterkast en tekortkomingen	€ 2.200,00		
Kosten totaal eenmalige investeringen Bij gebruik van 10 jaar	**€ 30.750,00**	-/- € 3.229,00*	
Totale opbrengsten jaarlijks		**+/+ € 1.221,58**	**+/+ € 12.215,80**
Kosten totaal eenmalige investeringen Bij gebruik van 5 jaar		-/- € 6.304,00**	
Totale kosten jaarlijks bij gebruik van 5 jaar		**-/- € 1.853,42**	**-/- € 9.267,10**
Sloop			
Saneren asbest	€ 2.500,00		
Slopen woning inclusief fundering	€ 6.350,00		
Aanvullen bouwput en aanhelen terrein	€ 3.000,00		
Totale kosten sloop te boeken in jaar van sloop	**-/- € 11.850,00**		**-/- € 11.850,00**

***Boekhoudkundig betekent een éénmalige investering van € 30.750,00 in 2021 voor een periode van 10 jaar een jaarlijkse uitgave van € 3.229,00.**

****Boekhoudkundig betekent een éénmalige investering van € 30.750,00 in 2021 voor een periode van 5 jaar een jaarlijkse uitgave van € 6.304,00.**

Sloop van de beheerderswoning kapitaal vernietiging?
De beheerderswoning is getaxeerd op € 315.000,00 vrij van verhuur en op € 170.000,00 in verhuurde staat.
Het slopen van de beheerderswoning klinkt inderdaad als een kapitaalvernietiging.
Men moet echter meenemen dat het hier gaat om een woning die uitsluitend kan worden bewoond indien de bewoner zelf ook werkzaamheden verricht voor het sportpark in Reusel. Deze bepaling zorgt er voor dat het aantal potentiële kopers zeer beperkt is.
Denk daarbij ook aan een minder goede leefomgeving die aan de woning is verbonden zoals geluidsoverlast, overlast van de verlichting etc.
De woning langer in stand houden vraagt om forse investeringen.
De huidige bewoner is tevreden met de huidige inrichting van de woning zolang deze maar veilig is.
Voor toekomstige bewoner(s) is het wellicht noodzakelijk om de woning aan te passen aan de hedendaagse inrichting/gebruiksnormen.

Scenario 02 (VERKOOP | korte termijn)
Verkoop in verhuurde staat. € 170.000 k.k.

Scenario 03 (VERKOOP | korte termijn)
Verkoop in onbewoonde staat. € 315.000 k.k.

Scenario 04 (SLOOP | korte termijn)
Begeleiding bij zoeken naar andere woning voor huidige huurder.
Als gemeente hebben wij ook geen zeggenschap over woningen. De zoektocht naar een nieuwe woning verloopt dus normaal gesproken via de woningstichting. Staat de huidige huurder ingeschreven bij de woningstichting?
Mogelijke toename in vandalisme en toename in verzekeringspremie.
Wacht nog op reactie verzekering

Asbestinventarisatie | GS Audits | VEILIGHEID[hoog risico]

d.	Bij beëindiging gebruik saneren	€ 9.375 excl. btw
e.	Slopen woning inclusief fundering	€ 6.350 excl. btw
f.	Aanvullen bouwput en aanhelen terrein	€ 3.000 excl. btw

Scenario 05 (INVESTERING | lange termijn) 25 jaar

Beheerderswoning functioneert ten dienste van het sportpark (vandalisme, ondersteunend).
Maatwerk (sociaal plan) voor de huurder gezien de leeftijd.
10-uren overeenkomst tussen huurder en sportvereniging.
Levensduur van de beheerderswoning wordt met 25 jaar verlengd.
Regulier onderhoud
Gehanteerde risicoaspecten: esthetica, functionaliteit, veiligheid, gebruik en sociaal

Meerjareninvesteringplan 2021 – 2046 (**Kengetallen uit MOP2019-2033)**
€ 114.582,- excl. Btw = € 5.156,00 per jaar*

Inkomsten	jaarlijks	Totaal	
Huur	€ 6.590,93		
Vergoeding levering diensten (energie)	€ 2.100,00		
Totaal inkomsten per jaar		**+/+ € 8.690,93**	
Uitgaven =werkelijk 2020			
Water jaarlijks	€ 220,13		
Electra jaarlijks	€ 123,90		

Gas jaarlijks	€ 2.213,58		
Verzekering jaarlijks	€ 207,44		
Belastingen jaarlijks	€ 325,30		
Onderhoud regulier			
Klein onderhoud algemeen jaarlijks	€ 1.000,00		
Controle w-installatie jaarlijks	€ 150,00		
Uitgaven jaarlijks		**-/- € 4.240,35**	
Groot onderhoud € 110.000,00.	€ 5.156,00*	**-/- € 5.156,00**	
Total kosten per jaar		**-/- € 705,42**	

* Betreft een investering van € 114.582,00; boekhoudkundig betekent dit een jaarlijkse kapitaallast van € 5.156,00 gedurende 25 jaar.

Referentie foto's

GEZONDHEID



Gebrek: een groot deel van de coating van het asbesthoudende golfplaten dak is niet meer aanwezig.



Gebrek: meerdere breuken en mechanische bevestigingen in de asbesthoudende plafondplaat (garage).
(Amosiet 10-15% | Chrysotiel 2-5%)


Gebrek: asbest verdachte vensterbank kans op breuk door gebruik.



Gebrek: asbest verdachte rookgasafvoer buitenberging kans op beschadiging door gebruik

BRAND



Gebrek: kachel met open verbranding. (inmiddels verwijderd)



Gebrek: elektrische installatie (inmiddels gerealiseerd)

FUNCTIONALITEIT



Gebrek: gedateerde keuken | conditie apparatuur onbekend



Gebrek: gedateerd sanitaire



Gebrek: conditie loodslabben van platdak slecht



Gebrek: waterschade kelder (inmiddels hersteld).

GEZONDHEID



Gebrek: ondeugdelijk aangesloten ontluchting keuken

21.00342



Gebrek: luchtafvoer wasmachine



Gebrek: gedateerde luchtafvoer badkamer

ESTHETISCH



Gebrek: houtrot in gevelbekleding



Gebrek: stopverf gedeeltelijk defect



Gebrek: verfsysteem defect | juli 2018 aangebracht

NB
Raad september 28;
16 aug. Aanleveren.

Ambtelijk advies sloop
Overleg loket a-z
Overleg communicatie