

Raadsvoorstel

portefeuillehouder
T.A.F.A. Klomberg

begrotingsprogramma
4 Duurzaamheid

draagt bij aan Global Goal(s)
 11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering
18 april

agendapunt

bijlage(n)
bijlage I: akte 2013
bijlage II: tekening bij akte 2013
bijlage III: eerdere besluitvormingsdocumenten 2013

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

voorbereidende vergadering
16 mei 2023

agendapunt

raadsvergadering
23 mei 2023

agendapunt

onderwerp
Terugkoop brandweerkazerne Dieren.

INHOUD VOORSTEL

- Een krediet van € 921.000,00 beschikbaar te stellen voor de terugkoop van de brandweerkazerne incl. grond (perceel D, sectie O, nr. 292), zoals vastgelegd in de leveringsakte van 2013 (zie bijlage 1);
- in te stemmen om de verlaging van de bijdrage aan VGGM in te zetten ter dekking van de bovengenoemde kosten.

1 Wat is de aanleiding?

Gemeente Rheden heeft in 2011 de brandweerkazerne (destijds perceel D, sectie O nr.203 ged., 214 ged., zie bijlage II) gelegen tussen de Harderwijkerweg en de Burgermeester Bloemersstraat te Dieren, gebouwd. Naast de brandweerkazerne is een school, Het Rhedens De Tender, en een gymzaal gevestigd.

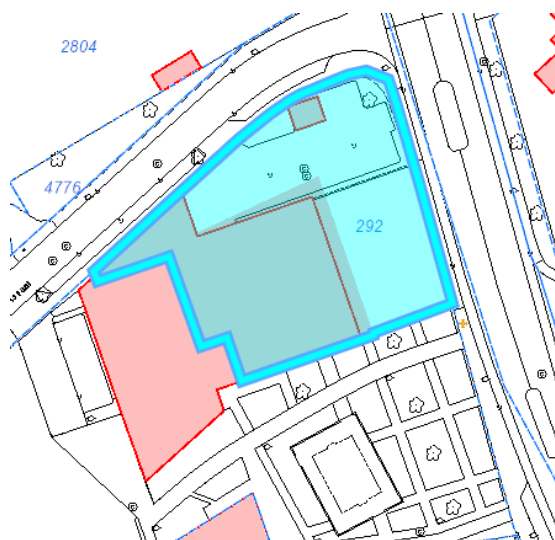
Gewijzigde wet- en regelgeving, regionalisering van de brandweer en aanbod voor terugkoop
In 2013 heeft er tussen de gemeente en de VGGM, in het kader van de uitvoering van de (gewijzigde) Wet veiligheidsregio's, overleg plaatsgevonden over de huisvesting van brandweerkazernes. In deze gewijzigde wet- en regelgeving, met de focus op de regionalisering van de brandweer, is besloten om panden die niet ouder zijn dan 10 jaar en in bezit zijn van de gemeente te verkopen aan de VGGM. Op basis van de leveringsakte van 2013 wordt gewezen op de terugkoopverlichting: VGGM biedt de brandweerkazerne aan de gemeente aan op het moment dat of het Algemeen Bestuur van VGGM heeft besloten niet langer eigenaar wenst te zijn van het registergoed of als het gebruik van het registergoed, als gevolg van een besluit van het Algemeen Bestuur van VGGM is beëindigd. In dit geval heeft de terugkoop betrekking op de eerste situatie waarin VGGM het eigendom van het registergoed wil overdragen. Voor deze overdracht is in de leveringsakte bedingen opgenomen zoals een terugverkooprecht, terugkoopverlichting en een voorkeursrecht tot koop.

Bespreking van wenselijke overdracht

In 2021 zijn de gesprekken tussen de VGGM en de gemeente Rheden opgestart waarbij VGGM heeft aangegeven het registergoed te willen overdragen aan de gemeente Rheden.

Locatie

Voor wat betreft de terugkoop van de brandweerkazerne Dieren gaat het om de brandweerpost met onder- en omliggende grond, met adres de Burgemeester Bloemersstraat 1 te Dieren, perceel Dieren, sectie O, nr. 292, totaal oppervlakte van 1515 m².

**2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?**

- a Oorspronkelijke besluitvorming van 2013 (B&W-voorstel en raadsvoorstel.
- b Leveringsakte van het registergoed tussen gemeente Rheden en VGGM.
- c Rhedens Vastgoedkader.
- d Wet veiligheidsrisico.

3 Wat willen wij bereiken?

Door middel van de huisvesting van brandweerkazernes in de regio wordt er waarborging gegeven aan veiligheid. Met de overname van de brandweerkazerne in Dieren zijn alle brandweerkazernes weer in eigendom van de gemeente Rheden met een ingebruikname door de VGGM. Dit biedt de mogelijkheid om structurele afspraken te maken over alle brandweerkazernes op een uniforme manier, waarbij gedacht kan worden aan huur en afspraken over onderhoud.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

In afstemming met de VGGM zijn er afspraken gemaakt over de daadwerkelijke terugkoop, met als basis de bestaande akte (2013), de staat van het gebouw voor de overdracht en de afspraken voor het gebruik na eigendomsoverdracht waarin er een directe relatie ontstaat tussen de gebruiker van het vastgoed (VGGM) en afdeling Vastgoed als eigenaar van het vastgoed.

Terugkoop

Voor de terugkoop van brandweerkazerne Dieren geldt dat de verkoopprijs de boekwaarde is van het jaar van de overdracht, 2023. Op basis van de akte is het niet nodig om een koopovereenkomst op te stellen, de huidige akte voorziet in deze terugkoop. Per aangetekend schrijven zal het terugkooprecht worden bevestigd door brief van VGGM met daarin het beroep op terugkoopverplichting.

Onderhoud en staat van het gebouw

Voor de overdracht is er een onderhoudsinspectie uitgevoerd om twee redenen:

- het vaststellen van de huidige staat van het gebouw;
- inzicht krijgen in het MJOP (meerjarenonderhoudsplan) om de kosten voor het benodigde onderhoud mee te nemen in de exploitatie en de voorziening.

Op basis van het MJOP (meerjarenonderhoudsplan) en het proces-verbaal van oplevering, welke intern door de afdeling Vastgoed is overgeleverd, zal het gebouw in de huidige staat worden overgedragen.

Afspraken voor het gebruik

Voor de overige twee brandweerkazernes, in Velp en Rheden, zijn er diverse afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in een gebruiksovereenkomst. Voor alle brandweerkazernes is het nodig om aan te sluiten bij de voorschriften van de Wet Markt en Overheid, voor de verhuur van gebouwen. Dit heeft met name te maken met het feit dat gemeentes KPDH (kostprijsdekkend) dienen te verhuren.

5 Wat gaat het kosten?*Aanschafwaarde = boekwaarde*

Vanaf 2013 is er door de VGGM afgeschreven op het gebouw op basis van de destijds overeengekomen aanschafwaarde. De boekwaarde komt hiermee per 31 december 2021 uit op een bedrag van € 921.000,00. Conform de leveringsakte bij de verkoop van het pand aan de VGGM is vastgesteld dat in geval van terugkoop de hiervoor geldende boekwaarde als verkoopprijs dient. Voor de gemeente Rheden zal op basis van een koopprijs van € 921.000,00 de kapitaallasten voor de eerstkomende vier jaar gemiddeld uitkomen op een bedrag van € 19.500,00. Over het eerste jaar hoeven geen kapitaallasten berekend te worden, en wordt er niet afgeschreven op de waarde van de grond.

Voor het pand is er geen sprake van afwaardering en mag ook de grond voor aankoopwaarde geactiveerd worden. Naast de grond zal het pand ook geactiveerd worden op de balans. In tegenstelling tot de grond dient er wel te worden afgeschreven op het pand. Conform de financiële verordening wordt hiervoor een looptijd van 40 jaar gerekend. Vastgesteld is dat voor deze aankoop er geen gevolgen zijn voor de solvabiliteit.

	2023	2024	2025	2026
Lasten (op basis van aanschaf gebouw)				
Afschrijving	€ 0	€ 21.000	€ 21.000	€ 21.000
Rente	€ 0	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
Kapitaallasten	€ 0	€ 26.000	€ 26.000	€ 26.000
Dekking				
Vermindering vergoeding aan VGGM vanaf 2021	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000
Resultaat	€ 75.000	€ 49.000	€ 49.000	€ 49.000

*Toelichting op de tabel:**Bijdrage gemeente aan VGGM*

In de Begroting van 2021 is de bijdrage van de gemeente Rheden aan de VGGM verlaagd met een bedrag van € 75.000,00. Dit in verband met de aankomende koop door de gemeente Rheden waarbij de exploitatiekosten voor de locatie in Dieren zullen dalen en de kosten voor de gemeente Rheden stijgen. Deze vermindering van € 75.000,00 is gebaseerd op een deel van de kosten van de afschrijving en rente alsmede ook een post voor onderhoudskosten.

Overschot aan dekking

De verlaagde bijdrage vanuit de gemeente aan de VGGM, welke ingezet wordt als dekking voor de kapitaallasten, leidt tot een overschot aan dekking. In de tabel wordt dit weergegeven als resultaat. Dit geld is voor deze aankoop niet benodigd en zal hiermee vrijvallen.

Onderhoudskosten

Op basis van een opgesteld MJOP (meerjarenonderhoudsplanung) is er inzicht gecreërd in de benodigde onderhoudskosten voor de komende vier jaar. Hierbij wordt er onderscheid gemaakt in de preventieve werkzaamheden en planmatige werkzaamheden, waarbij de kosten voor het preventief en correctief onderhoud ten laste komen van de exploitatie en de kosten voor het planmatig onderhoud gedekt worden uit de voorziening SBO.

De omvang van de preventieve en correctieve werkzaamheden (welke ten laste komen van de exploitatie) zijn op basis van een 10-jarlijks gemiddelde vastgesteld op een bedrag van € 12.000,00.

De omvang van de planmatig werkzaamheden zijn, op basis van een 10-jarlijks gemiddelde, voor de komende vier jaar vastgesteld op een bedrag van € 14.000,00. Dit wordt jaarlijks gedoteerd aan de voorziening om het planmatig onderhoud te kunnen bekostigen.

De onderhoudskosten zijn niet meegenomen in de berekening van de lasten, omdat deze separaat meegenomen worden in de actualisatie van de doorrekening van het onderhoud, gepland in mei 2023.

6 Wat zijn de risico's?

Er zijn geen risico's voor deze aankoop.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Het voorstel is afgestemd met interne afdeling team Beleid, Openbare Orde en Veiligheid.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Het voorstel is intern afgestemd met team Beleid, Openbare Orde en Veiligheid. Het voorstel is extern afgestemd met de VGGM en betreffende contactpersoon van de brandweerkazerne te Dieren.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Er wordt geen evaluatie uitgevoerd.

Velp, 18 april 2023

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.