Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes Veiligheidsregio Zuid-Limburg

Eindrapport

Versie 1.0
12 november 2024

Documentnaam	Bestandsnaam
Eindrapport Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes Veiligheidsregio Zuid-Limburg	Toekomstbestendige huisvesting brandweerkazernes VRZL – versie 1.0

Versie	Datum	Verzendlijst
0.1	5 juni 2024	
0.2	5 september 2024	
0.3	14 september 2024	Voorbereidingsgroep
0.4	19 september 2024	Ambtelijke werkgroep
0.5	30 september 2024	Voorbereidingsgroep
0.6	4 oktober 2024	Ambtelijke werkgroep
0.7	9 oktober 2024	Bestuurlijke begeleidingscommissie
0.8	25 oktober 2024	Directie VRZL
0.9	8 november 2024	Bestuurlijke begeleidingscommissie
1.0	12 november 2024	Algemeen Bestuur

Bestuurlijke samenvatting

Veiligheidsregio Zuid-Limburg heeft 26 brandweerkazernes. Van deze kazernes zijn er 9 in eigendom en 17 worden er gehuurd. De huidige situatie is niet toekomstbestendig: kazernes voldoen niet altijd aan de wettelijke eisen en er wordt niet gereserveerd voor ver- en nieuwbouw. Daarnaast zijn de huurafspraken per gemeente verschillend.
Om de basis op orde te krijgen is het noodzakelijk om een inhaalslag te maken. De kosten zullen daarom in de komende periode onvermijdelijk stijgen, met name door de kapitaallasten voor ver- en nieuwbouw.

Aanleiding
In 2018 heeft het bestuur van de Veiligheidsregio Zuid-Limburg (VRZL) geconstateerd dat de kosten voor huisvesting nog sterk lokaal georiënteerd zijn en geen recht doen aan het groeiende regionale karakter. Daarom is besloten dat de huisvestingskosten onderdeel zouden worden van de nieuwe kostenverdeelsleutel. In 2019 is nieuw huisvestingsbeleid vastgesteld. Hierbij is afgesproken dat voor de locatie van nieuwe kazernes het regionaal risicoprofiel en het brandweerdekkingsplan leidend zijn. Afgesproken is verder dat nieuwe kazernes in eigendom komen van en gefinancierd worden door de veiligheidsregio. Het doel van het regionaliseren van de huisvesting is het bevorderen van de kwaliteit en doelmatigheid van de brandweer.

Vanuit de bestuursopdracht ‘Verantwoorde brandweerzorg 2024-2030’ is een opdracht geformuleerd voor de uitwerking van toekomstige huisvestingsscenario’s, waarbij de eigendomskwestie nadrukkelijk wordt meegenomen. Het regionale perspectief en de onderlinge regionale solidariteit zijn daarbij uitgangspunten.

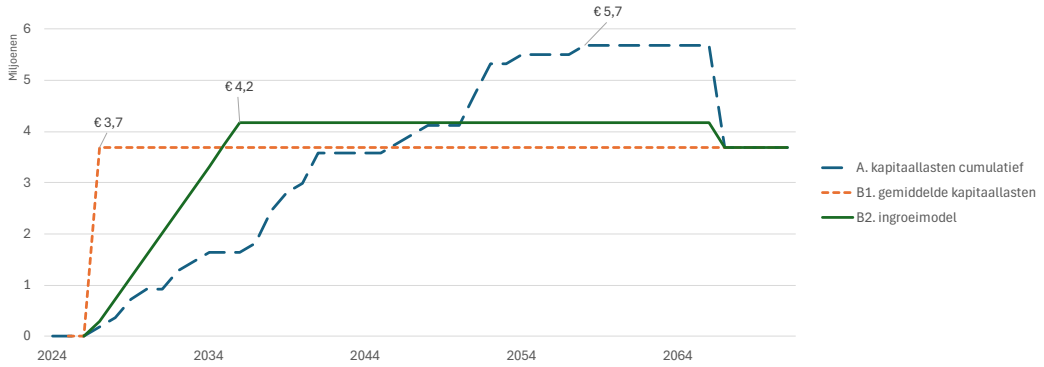
Opdracht
Het algemeen bestuur van VRZL heeft in 2024 een vervolgopdracht verstrekt:
1. werk een scenario “Ingroeipad” uit, gekoppeld aan nieuwbouw of grootschalig onderhoud en
2. maak een voorstel voor de harmonisatie van de huurafspraken, die afdwingbaar en marktconform zijn, met een eenduidige demarcatie en een wettelijk en eenduidig niveau voor onderhoud en verduurzaming.

Deze opdracht is in de periode april t/m oktober 2024 uitgewerkt door een ambtelijke werkgroep die was samengesteld uit specialisten van alle gemeenten, de veiligheidsregio en externe adviesbureaus.

Ingroeipad
Op basis van een inventarisatie van gegevens van alle kazernes en de validatie daarvan door alle gemeenten is een totaaloverzicht opgesteld. Uitgaande van vervangende nieuwbouw van brandweerkazernes na 40 jaar zijn in 2058 alle kazernes vervangen.

Voorgesteld wordt dat kazernes eigendom worden van de veiligheidsregio op het moment van nieuwbouw, grootschalige verbouw of eerder op verzoek van de gemeente en in afstemming met VRZL.

Financieel betekent het dat de gemiddelde kapitaallasten met € 3,7 mln. per jaar stijgen. De financiering daarvan kan op verschillende manieren invulling krijgen. De ambtelijke werkgroep adviseert scenario B2, waarbij de kapitaallasten in 10 jaar in gelijke stappen stijgen naar een meerjarig stabiel niveau.



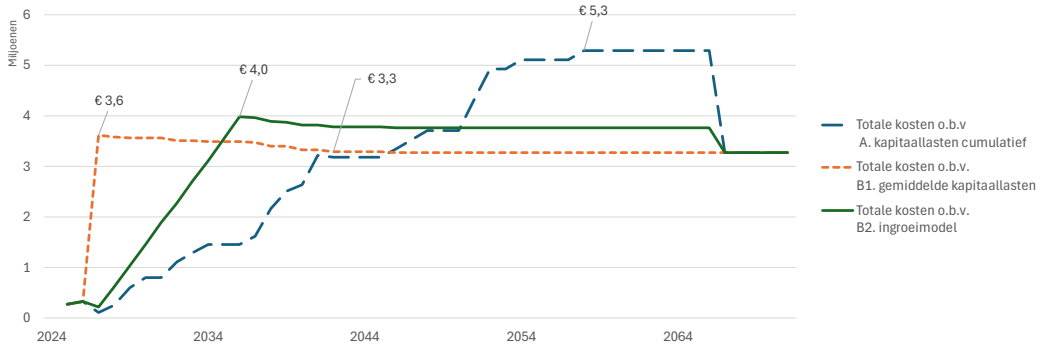
Naast de stijging van kapitaallasten, wijzigen ook de kosten voor huur, beheer, onderhoud, en verduurzaming. Voor de berekening daarvan zijn door de werkgroep uitgangspunten opgesteld. Deze hebben ambtelijk breed draagvlak.

Harmonisatie van de huurafspraken
De werkgroep heeft op basis van in de vastgoedsector gebruikelijke modellen een huurovereenkomst en een demarcatielijst opgesteld voor kazernes die uitsluitend door de brandweer in gebruik zijn en voor zogenaamde ‘gedeeld gebruik’ kazernes.
Om de huurwaarden te uniformeren zijn vier verschillende varianten uitgewerkt. De werkgroep adviseert om de huurwaarden per 1 januari 2026 te baseren op werkelijke kosten. Daardoor worden de regionale huurlasten vanaf dat moment € 0,3 mln. lager.
De huurlasten dalen daarna steeds bij de eigendomsoverdracht van kazernes. Vanaf 2040 wordt alleen nog huur betaald voor ‘gedeeld gebruik’ kazernes.

Totaalbeeld

De kapitaallasten en de kosten voor beheer, onderhoud en verduurzaming leiden tot een structurele verhoging van de exploitatiebegroting. Daar staat tegenover dat de huurlasten door de harmonisatie en daarna door de geleidelijke overgang van kazernes naar de veiligheidsregio structureel dalen.

Samen met de eenmalige kosten voor de transitie resulteert dat in onderstaand beeld van de totale meerkosten voor toekomstbestendige huisvesting.



Inhoudsopgave

Bestuurlijke samenvatting 3

1. Inleiding 7

1.1 Aanleiding 7
1.2 Opdracht 7
1.3 Aanpak 8
1.4 Leeswijzer 8

2. Huidige situatie 9

2.1 Inventarisatie 9
2.2 Validatie 10
2.3 Totaalbeeld 11

3. Gewenste situatie 12

3.1 Historische afspraken 12
3.2 Doel regionalisering huisvesting 13

4. Harmonisatie van huurafspraken 14

4.1 Model huurcontract 14
4.2 Demarcatie 14
4.3 Huurprijs 16

5. Ingroeipad 18

5.1 Uitgangspunten 18
5.2 Variabelen (‘draaiknoppen’) 22

6. Implementatie 24

7. Financiële consequenties 25

7.1 Regionaal 25
7.2 Gemeentelijk 27

Bijlagenboek

Bijlage A Huurovereenkomst (ROZ)
Bijlage B1 Demarcatielijst enkelvoudige kazernes
Bijlage B2 Demarcatielijst gedeeld gebruik kazernes
Bijlage C Basisplaat incl. berekeningen
Bijlage D Factsheets per gemeente
Bijlage E Juridisch advies overdracht kazernes
Bijlage F Betrokken personen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2018 heeft het bestuur van de Veiligheidsregio Zuid-Limburg een nieuwe verdeelsleutel voor de gemeentelijke bijdragen vastgesteld. Daarbij is geconstateerd dat de kosten voor huisvesting nog sterk lokaal georiënteerd zijn en geen recht doen aan het groeiende regionale karakter. Om die reden is besloten dat de huisvestingskosten onderdeel zouden worden van de nieuwe kostenverdeelsleutel. De huurcontracten werden daarbij ongemoeid gelaten.
In 2019 is nieuw huisvestingsbeleid vastgesteld. Daarbij is afgesproken dat voor de locatie van nieuwe kazernes het regionaal risicoprofiel en het brandweerdekkingsplan leidend zijn. Daarnaast is als uitgangspunt geformuleerd dat kazernes in eigendom komen van en gefinancierd worden door de veiligheidsregio, waarbij de kosten omgeslagen worden naar de gemeenten op basis van de geldende kostenverdeelsleutel.
Het doel van het regionaliseren van de huisvesting is om – net als bij de regionalisering van de brandweer in 2009 de kwaliteit en de doelmatigheid van de brandweer te bevorderen.
Tenslotte is ook een nieuw meerjarenbeleidsplan opgesteld voor de periode 2024 t/m 2027.

1.2 Opdracht

Vanuit de bestuursopdracht ‘Verantwoorde brandweerzorg 2024-2030’ zijn een aantal dialoogonderwerpen geformuleerd. In dat kader is ook een opdracht geformuleerd voor de uitwerking van toekomstige huisvestingsscenario’s. Uitgangspunten daarvoor zijn het regionale perspectief en de onderlinge regionale solidariteit. De opdracht is als volgt geformuleerd:

> *Het onderzoeken, analyseren en uitwerken van toekomstbestendige huisvestingsscenario’s voor alle brandweerkazernes, waarbij de eigendomskwestie nadrukkelijk wordt meegenomen.*

Om tot een goed beeld te komen is allereerst onderzoek uitgevoerd door KWK Huisvestingsregisseurs B.V. De resultaten daarvan zijn besproken in een thematisch AB op 11 april 2024. Daarbij is uitgesproken dat de afspraken uit 2018-2019 worden gerespecteerd, dat op lange termijn wordt toegewerkt naar volledig eigenaarschap en dat de gevolgen in het meerjarenbeleidsplan en de meerjarenbegroting worden verwerkt.
Daarnaast is een vervolgopdracht verstrekt:

1) *Werk een scenario “Ingroeipad” uit, gekoppeld aan nieuwbouw of grootschalig onderhoud en*
2) *Maak een voorstel voor de “Harmonisatie van de huurafspraken”: ‘afdwingbaar, marktconform, eenduidige demarcatie, onderhoudsniveau en (wettelijke) verduurzaming’.*

1.3 Aanpak

In de periode april t/m oktober 2024 is een ambtelijke werkgroep 6 maal bijeen geweest. De werkgroep was samengesteld met specialisten uit alle gemeenten met expertise financiën, AOV en/of huisvesting. De werkgroep werd vanuit de veiligheidsregio ondersteund door een projectleider, financieel en huisvestings-specialisten en vanuit KWK Huisvestingsregisseurs B.V. en Bosland advies & projectmanagement op vakinhoudelijke en bestuurlijke expertise.

1.4 Leeswijzer

Om dit rapport zelfstandig leesbaar te maken is de inhoud van eerdere notities zo veel als mogelijk en nodig verwerkt.
In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft de gewenste situatie. Hoofdstuk 4 en 5 omvatten de kern van de uitwerking van de vervolgopdracht van het bestuur. Hierin worden de ambtelijk voorgestelde keuzes beschreven om de huurafspraken en de huurwaarde te harmoniseren en wordt een voorstel gedaan voor een operationeel en financieel ingroeipad. In hoofdstuk 6 wordt beschreven hoe harmonisatie en ingroei gerealiseerd kan worden, waarna in hoofdstuk 7 de financiële consequenties op regionaal en gemeentelijk niveau worden gepresenteerd.
De bijlagen zijn gebundeld in een bijlagenboek en bevatten veel onderliggende gegevens.

Voor snelle lezing volstaat het de ingekaderde teksten te lezen. In de daaraan voorafgaande alinea's worden deze teksten steeds nader toegelicht.

2. Huidige situatie

2.1 Inventarisatie

Veiligheidsregio Zuid-Limburg heeft 26 brandweerkazernes. Ze zijn verdeeld over 14 van de 16 inliggende gemeenten.

Gemeente	Kazerne	VRZL: Eigendom / huur	Gedeeld gebruik
Beek	Beek	Eigendom	-
Beekdaelen	Hulsberg	Huur	-
	Schinveld	Huur	Ja
	Schinnen	Huur	-
Brunssum	Brunssum	Eigendom	-
Eijsden-Margraten	Cadier en Keer	Huur	-
	Eijsden	Huur	-
	Margraten	Eigendom	
	Mheer	Huur	-
Gulpen-Wittem	Gulpen	Huur	-
	Mechelen	Huur	-
	Nijswiller	Huur	-
Heerlen	Heerlen	Eigendom	-
Kerkrade	Kerkrade	Eigendom	-
Landgraaf	-		-
Maastricht	Maastricht-Noord	Huur	-
	Maastricht-Zuid	Eigendom	
Meerssen	Meerssen	Huur	Ja
Simpelveld	Bocholtz	Huur	-
	Simpelveld	Eigendom	
Sittard-Geleen	Buchten	Huur	-
	Geleen	Huur	-
	Sittard-Oost[1]	Huur	-
	Sittard-West	Eigendom	-
Stein	Stein	Huur	Ja
Vaals	Vaals	Eigendom	-
Valkenburg aan de Geul	Valkenburg	Huur	-
Voerendaal	-		-

[1] Deze kazerne wordt momenteel nieuw gebouwd en is daarna eigendom VRZL.

In het overzicht zijn 3 gedeeld gebruik kazernes opgenomen. Voor 3 andere kazernes is formeel ook sprake van gedeeld gebruik. Om verschillende redenen worden ze in dit traject beschouwd als enkel gebruik kazerne:

- *Bocholtz*
  De mate van gedeeld gebruik is in deze kazerne beperkt. De gemeente beschikt alleen over opslagruimte in het gebouw.
- *Gulpen:*
  De vernieuwing van de kazerne wordt momenteel onderzocht. Hierbij wordt rekening gehouden met de uitgangspunten, zoals vastgesteld voor de enkel gebruik kazernes.
- *Schinnen:*
  Het gebouw waarin de kazerne zich bevindt wordt gedeeld. Echter zijn de ruimtes gescheiden (niet overlappend). De installaties zijn wel gedeeld, maar dat is ondergeschikt.

In de harmonisatie van de huurafspraken (zie hoofdstuk 4) worden de drie gedeeld gebruik kazernes Schinveld, Meerssen en Stein als volgt meegenomen:

- er wordt een separate paragraaf opgenomen in de huurovereenkomst waarin de m2 verdeling op basis van gebruik is opgenomen,
- er wordt een separate demarcatielijst opgesteld en
- de huurprijs wordt gewijzigd naar kostprijs dekkende huur.

Constatering 1
Veiligheidsregio Zuid-Limburg heeft in totaal 26 brandweerkazernes, waarvan 9 in eigendom. Van de 17 huurkazernes zijn er 3 ‘gedeeld gebruik’ kazernes.

2.2 Validatie

Alle gemeenten met brandweerkazernes binnen de grenzen hebben de informatie over hun vastgoed aangeleverd. In februari en maart 2024 hebben gesprekken met vertegenwoordigers van gemeenten plaatsgevonden om de data te verifiëren.
Deze gegevens zijn gebruikt voor de verdere uitwerking van de scenario’s basis op orde en volledig eigenaarschap.
Er is een ambtelijke werkgroep ingericht om deze gegevens en keuzes voor te leggen.
Dit heeft geresulteerd in een basisplaat, die als input is gebruikt voor de doorrekening van de twee genoemde scenario’s.

Op basis van deze scenario's is een doorrekening per gemeente gemaakt. De uitkomsten zijn besproken. Daarna is de totaalplaat gepresenteerd aan het Algemeen Bestuur (AB) op 11 april 2024. Het AB heeft daarna een vervolgopdracht geformuleerd.

2.3 Totaalbeeld

De algehele conclusie van het door KWK uitgevoerde onderzoek, is dat de huidige situatie niet toekomstbestendig is. Het is hoe dan ook noodzakelijk een inhaalslag te maken om de basis op orde te krijgen. Dit staat los van de eigendomsvraag.
De kosten zullen in de komende periode(n) onvermijdelijk stijgen. De grootste post hierin is een stijging van de kapitaallasten, omdat er voor nieuwbouw niet wordt gereserveerd.
Opvallend is ook dat de basis van de huidige kosten voor de huur van sommige kazernes niet te herleiden is. Voor een gelijkwaardige verdeling van lasten is het noodzakelijk om deze huurwaarden te normaliseren.
Tenslotte mist VRZL flexibiliteit en is de doorlooptijd bij ontwikkelingen rondom nieuwe kazernes te lang.

Constatering 2
De huisvesting brandweerkazernes is niet toekomstbestendig: niet alle kazernes voldoen aan de wettelijke eisen inzake onderhoud en duurzaamheid, er wordt niet gereserveerd voor ver- en nieuwbouw en de huurafspraken zijn niet geüniformeerd.

3. Gewenste situatie

3.1 Historische afspraken

Bij de vervolgopdracht is door het Algemeen Bestuur als uitgangspunt meegegeven dat de bestuurlijke afspraken uit 2018-2019 worden gerespecteerd. Het betreft met name de volgende besluiten:

- *'Maak de huisvestingskosten onderdeel van de regionale kostenverdeelsleutel.*[2]
- *Laat de huurcontracten nu ongewijzigd. Stel na (groot) onderhoud en/of nieuwbouw van een kazerne een nieuw huurcontract op en baseer dit op het in wording zijnde huisvestingsbeleid.'*

Het in 2019 vastgestelde en nu geldende huisvestingsbeleid is niet gebruikt om alle locaties met terugwerkende kracht op dat niveau te brengen en financieel te verrekenen, maar om vanaf dat moment het vastgestelde niveau bepalend te laten zijn bij nieuwbouw en (groot) onderhoud.
In eigendomsverhoudingen zou vooralsnog niets geforceerd worden. Uitgangspunt is om, in geval van vervanging van een kazerne, de ideale locatie te bepalen en in overleg te treden met de desbetreffende gemeente over realisatie. Het regionale risicoprofiel en het brandweerdekkingsplan zijn hierin altijd leidend. Daarnaast zijn als uitgangspunten geformuleerd dat

- nieuwe kazernes in eigendom komen van de veiligheidsregio en
- nieuwe kazernes door de veiligheidsregio worden gefinancierd.

Constatering 3
In opdracht van het bestuur werkt VRZL geleidelijk toe naar volledig eigenaarschap van de huisvesting: de kosten worden al regionaal verdeeld en nieuwe en ingrijpend verbouwde kazernes komen in eigendom van de veiligheidsregio en worden gefinancierd door de veiligheidsregio.

[2] Reden hiervoor waren de grote verschillen tussen gemeenten: Voerendaal en Landgraaf hebben geen eigen huisvesting. Huisvesting in de andere gemeenten wordt voor meer dan 50% regionaal gebruikt. De verdeling van de huisvestingskosten was daarentegen nog sterk lokaal georiënteerd. Dat resulteerde in verschillen in gemeentelijke kosten die strijdig waren met het gekozen kostenverdeel-principe.

3.2 Doel regionalisering huisvesting

Met de verschuiving van het eigendom van gemeenten naar VRZL worden de volgende verbeteringen voorzien:

- Creëren van een stabiele begroting en een gelijkwaardige verdeling van huisvestingskosten over gemeenten;
- Toekomstige ontwikkelingen kunnen uniform en regionaal worden uitgevoerd;
- Verduurzaming is eenvoudiger door te voeren;
- Het is makkelijker om efficiënte en eenduidige huisvesting te realiseren, conform de opgestelde bouwstenen;
- Door de schaalgrootte kan er een efficiëntere invulling gegeven worden aan verbouw, nieuwbouw en beheer.

Constatering 4
Doel van de regionalisering van de brandweerkazernes is om enerzijds efficiënt en effectief in te kunnen spelen op de huisvestingsbehoefte van VRZL en de daaraan gestelde wettelijke eisen en anderzijds om vanuit een stabiele begroting de kosten gelijkwaardig over gemeenten te verdelen.

4. Harmonisatie van huurafspraken

4.1 Model huurcontract

De vereniging Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) is een platform voor professionele partijen in het vastgoed. De ROZ heeft o.a. als doel “juridisch juiste en in de praktijk goed toepasbare model huurcontracten beschikbaar te stellen. Het gebruik van deze modellen stelt zowel verhuurder als huurder van vastgoed in staat bij aanvang van hun huurrelatie transparantie en duidelijkheid te verkrijgen over hun rechten en verplichtingen.” [3]

De ambtelijke werkgroep heeft er voor gekozen om één van de ROZ-modellen als basis te gebruiken voor de huurovereenkomst[4] en de daarbij behorende algemene bepalingen. Dit model is toegepast op de situatie van VRZL en opgenomen in bijlage A. Het model is in twee werksessies besproken en op een aantal onderdelen aangepast en/of geconcretiseerd. De voor gemeenten en VRZL belangrijkste keuzes in dit model zijn

- het gebruik van een op kostprijs gebaseerde huur,
- een eenduidige demarcatie (zie § 4.2) en
- de toevoeging van een aparte demarcatielijst voor de gedeeld gebruik kazernes

Advies 1
Bekrachtig de keuze voor het gebruik van het ROZ-model ‘huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte’, de daarbij behorende algemene voorwaarden en de keuzes voor een op kostprijs gebaseerde huur, eenduidige demarcatie en de toevoeging van een aparte demarcatielijst voor gedeeld gebruik kazernes.

4.2 Demarcatie

Demarcatie is het afbakenen of het bepalen van grenzen die relevant zijn in de context van een huurovereenkomst. Om tot een demarcatielijst te komen voor gebruik bij VRZL, heeft de ambtelijke werkgroep gebruik gemaakt van het NL-SfB-systeem.[5] Dit model is vervolgens toegepast op de gewenste situatie voor VRZL.

---

[3] Zie voor meer informatie https://roz.nl/over-de-roz/

[4] Het betreft het ‘model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW’

[5] NL-SfB is de officiële Nederlandse versie van de internationaal erkende SfB-classificatie, een specifiek op de bouwsector gerichte indeling/codering methodiek. SfB is de afkorting van het Zweedse

In de demarcatielijst is weergegeven welke beheer- en onderhoudstaken bij de verhuurder (gemeente) liggen en welke bij de huurder (VRZL).

			Beheer en onderhoud			
			Onderhoud			
code NLSfB	Omschrijving	Eigenaar	Vernieuwing	Herstel	Onderhoud	Opmerking
0	Algemeen					
10	Onderbouw					
11	Bodemvoorzieningen					
13	Vloeren op grondslag					
16	Funderingsconstructies					
20	Bovenbouw					
21	Buitenwanden					
22	Binnenwanden					
23	Vloeren					
24	Trappen en hellingen					
27	Daken					
28	Hoofddraagconstructies					
30	Afbouw					
31	Buitenwandopeningen					
32	Binnenwandopeningen					
33	Vloeropeningen					
34	Balustrades en leuningen					
37	Dakopeningen					
40	Afwerkingen					
41	Buitenwandafwerkingen					
42	Binnenwandafwerkingen					
43	Vloerafwerkingen					
44	Binnentrapafwerkingen					
45	Plafondafwerkingen					
47	Dakafwerkingen					
50	Mechanische installaties					
51	Warmteopwekking: centraal					
52	Afvoeren					
53	Waterinstallaties					
54	Gasinstallaties					
55	Koude opwekking en distributie					
56	Warmte opwekking en distributie					
57	Luchtbehandeling					
58	Regelinstallaties klimaat en sanitair					
60	Elektrotechnische installatie					
61	Centrale elektrotechnische voorzieningen					
62	Krachtstroom 230/400V en hoger					
63	Verlichting					
64	Communicatie					
65	Beveiliging					
66	Transport					
67	Gebouwbeheersvoorzieningen					
70	Vaste inrichting					
72	Vaste gebruikersvoorzieningen					
73	Vaste keukenvoorzieningen					
74	Vaste sanitaire voorzieningen					
75	Vaste onderhoudsvoorzieningen					
76	Vaste opslagvoorzieningen					
80	Losse inventaris					
81	Losse verkeersinventaris					
82	Losse gebruikersinventaris					
83	Losse keukeninventaris					
84	Losse sanitaire inventaris					
85	Losse schoonmaak inventaris					
86	Losse opslag inventaris					
90	Terrein inrichting					
90	Terrein					
100	Overige voorzieningen					

comité ‘Samarbetskommittén för Byggnadsfragor‘ die in het jaar 1947 de oorspronkelijke versie van het systeem heeft opgezet.

Het overzicht op de vorige pagina is verder gedetailleerd voor brandweerkazernes en ingevuld. Het resultaat is opgenomen in bijlage B1 en B2.
De nieuw opgestelde huurovereenkomst en de demarcatielijst zijn vanzelfsprekend op elkaar afgestemd. Belangrijke keuzes die in de demarcatielijst gemaakt werden, zijn

- een eenduidige demarcatie voor de enkelvoudige kazernes,
- een eenduidige demarcatie voor de gedeeld gebruik kazernes,
- een heldere demarcatie tussen de verantwoordelijkheid van de gebruikers en de eigenaar en
- het in beheer nemen van een aantal cruciale onderdelen door VRZL, zoals rolpoorten en bronafzuiging.

Voor de drie gedeeld gebruik kazernes is een aparte demarcatielijst opgesteld, die ook in bijlage B is opgenomen.

Advies 2:
Bekrachtig de opgestelde demarcatielijsten en de daarin gemaakte keuzes voor enkelvoudige en ‘gedeeld gebruik’ kazernes en de inbeheername van enkele cruciale onderdelen door VRZL.

4.3 Huurprijs

Na het vaststellen van uniforme huurafspraken (huurcontract en demarcatie), kan ook een daarop gebaseerde uniforme huurprijs worden bepaald. De ambtelijke werkgroep heeft een aantal verschillende varianten onderzocht:

Variant 1a: Huurprijs van € 1 mln. naar nul
De VRZL betaalt geen huur meer aan de gemeenten. De gemeenten die momenteel huur ontvangen worden gecompenseerd met datzelfde bedrag als korting op hun gemeentelijke bijdrage.

Variant 1b: Huurprijs van € 1 mln. naar nul, compensatie middels kostenverdeelsleutel.
Conform variant 1a, echter de huur wordt gecompenseerd conform de kostenverdeelsleutel aan alle gemeenten.

Variant 2: Huur op basis van gemiddelde huurprijs per m2
Op basis van de totale huurkosten van de enkelvoudige kazernes wordt de huurprijs bepaald per m2 Bruto Vloeroppervlak (BVO), op basis van de huidige oppervlakte. De gemeentelijke bijdrage wordt aangepast om deze huurprijs te dekken (conform de kostenverdeelsleutel).

Variant 3: Kostprijsdekkende huur
De kostprijs dekkende huur is bepaald op basis van de eigenaarskosten en op de volgende uitgangspunten:

- Rente en afschrijving op basis van de opgegeven boekwaarde per 1 januari 2026 (aflopend).
- Inschatting van afschrijving op basis van bouwjaar en huidig gehanteerde afschrijvingstermijn per gemeente.
- Rekenrente van 3,15 %, zoals die op dit moment wordt gehanteerd voor VRZL.
- Exploitatielasten, zoals opgegeven door de gemeente (WOZ, verzekering, beveiliging, schoonmaak etc.).
- Lasten van de beheerorganisatie zijn opgenomen.

Opmerkingen:

- Variant 1a en 1b gaan uit van een herverdeling van de bestaande kosten. Variant 2 gaat uit van een prijs op basis van bestaande kosten verdeeld over het aantal m2. Onder de streep komen deze varianten op hetzelfde totaal uit. Variant 3 gaat uit van een kostendekkend scenario. Het totaal van variant 3 verschilt daarom van het totaal van variant 1a, 1b en 2.
- Variant 3 is aflopend vanwege de afschrijvingstermijn.

De ambtelijke werkgroep adviseert om te kiezen voor variant 3 en om daarnaast in de huurprijs een extra component op te nemen van € 5 per m² voor beheerkosten.
Van belang is om te realiseren dat in de geadviseerde variant 3 gerekend wordt met werkelijke kosten. Dat betekent dat een aantal gemeenten in totaal € 0,3 miljoen minder ontvangen, omdat daar geen gemeentelijke kosten tegenover staan en dat bedrag ook niet wordt gebruikt voor een reservering voor ver-/nieuwbouw (zie ook § 7.1).

Advies 3:
Kies voor variant 3, waarbij de huurprijs gebaseerd wordt op daadwerkelijk door de gemeente gemaakte kosten, inclusief een bijdrage voor beheer.

Advies 4:
Harmoniseer de huurafspraken en huurprijs voor alle kazernes gelijktijdig per 1 januari 2026.

5. Ingroeipad

Om tot een financieel ingroeipad te komen, heeft de ambtelijke werkgroep een groot aantal elementen geïnventariseerd die van invloed zijn op het uiteindelijk te kiezen scenario. Bij een groot deel daarvan was er ambtelijk consensus over de te maken keuze. Deze elementen zijn beschreven als uitgangspunten in paragraaf 5.1. Bij een aantal andere elementen is er voor gekozen om die expliciet aan het bestuur voor te leggen. Die ‘draaiknoppen’ zijn beschreven in paragraaf 5.2.

5.1 Uitgangspunten

5.1.1 Operationele uitgangspunten

Beheerorganisatie
De centrale beheerorganisatie van VRZL moet passend zijn bij de vastgoedportefeuille. Dat betekent dat vanaf 2027 een bijbehorende beheerorganisatie is ingeregeld.

Technische staat gebouwen
Het niveau van de nieuwbouw en verbouw is conform Programma van Eisen (PVE) van de VRZL en is sober en doelmatig. Het voldoet aan de wettelijke en bestuurlijke eisen.

Meerjaren onderhoudsplan
De gebouwen worden onderhouden op basis van NEN 2767, conditie 3 (zie bijlage C4). Hier kan incidenteel van afgeweken worden, bijv. als binnen enkele jaren nieuwbouw is gepland.

Kwaliteitsniveau (functioneel) ver- en nieuwbouw.
Dit wordt beschreven in een standaard PvE voor basisposten en 24-uursposten. Dit PvE wordt gebruikt als uitgangspunt voor ver- en nieuwbouwprojecten.

Nieuw- of verbouwmoment.
De gebouwen worden verbouwd of nieuw gebouwd op het moment dat de technische staat niet meer voldoet aan de eisen van de VRZL. Dat betekent dat een gebouw dus niet per definitie vervangen wordt na de afschrijvingsperiode. De beoordeling vindt plaats op initiatief van VRZL. Als blijkt dat de staat onvoldoende is, zal dit door VRZL goed onderbouwd worden t.b.v. toekomstige investeringen. De vervanging van gebouwen wordt door middel van een meerjaren investeringsplan (MIP) aan het bestuur voorgelegd.

Op basis van deze uitgangspunten is een globale meerjarenplanning opgesteld voor de vervanging van de bestaande kazernes. Die is in de tabel op de volgende pagina weergegeven:

Periode	Kazerne	Bouw-jaar	Vervangings-jaar	Stijging kapitaal-lasten	Stijging kapitaallasten cumulatief
2023 - 2027	Sittard-Oost	1970			-
	Heerlen	1960			
	Kerkrade	1961			
2028 - 2031	Gulpen	1958	1998	€ 179.550	€ 1,1 mln
	Bocholtz	1958	1998	€ 179.550	
	Wittem/Nijswiller	1962	2002	€ 28.728	
	Valkenburg aan de Geul	1967	2007	€ 179.550	
	Geleen	1967	2007	€ 179.550	
	Schinnen	1976	2016	€ 179.550	
	Eijsden	1978	2018	€ 179.550	
2032 - 2035	Margraten	1973	2013	€ 179.550	€ 1,6 mln
	Stein	1990	2030	€ 179.550	
	Hulsberg	1994	2034	€ 179.550	
2036 - 2039	Mheer	1997	2037	€ 179.550	€ 2,8 mln
	Maastricht-Noord	1998	2038	€ 620.525	
	Cadier en Keer	1999	2039	€ 179.550	
	Schinveld	1999	2039	€ 179.550	
2040 - 2058	Buchten	1999	2039	€ 179.550	€ 5,7 mln
	Brunssum	2001	2041	€ 593.712	
	Mechelen	2006	2046	€ 179.550	
	Meerssen	2006	2046	€ 179.550	
	Maastricht Zuid	2012	2052	€ 593.712	
	Beek	2013	2053	€ 179.550	
	Sittard West	2013	2053	€ 593.712	
	Vaals	2014	2054	€ 179.550	
	Simpelveld	2018	2058	€ 179.550	

Advies 5:
Bekrachtig de ambtelijk gekozen operationele uitgangspunten op het gebied van de beheerorganisatie, de technische staat gebouwen, het meerjaren onderhoudsplan (MJOP), het kwaliteitsniveau bij ver- en /of nieuwbouw en het moment van ver- en/of nieuwbouw.

5.1.2 Financiële uitgangspunten

Gelijkwaardige inbreng
De inbreng vanuit gemeenten moet gelijkwaardig zijn: als er bij de overdracht sprake is van achterstallig onderhoud wordt dat financieel gecompenseerd door de betreffende gebouweigenaar. De staat van onderhoud wordt beoordeeld door VRZL.

Boekwaarde gebouwen
Overdracht van gebouwen (bij ontwikkeling op dezelfde locatie) vindt plaats op basis van de boekwaarde.

Grondpositie
Gemeentegrond wordt overgedragen op basis van boekwaarde. Overdracht van grond is alleen van toepassing bij ontwikkeling op dezelfde locatie. Bij eventuele toekomstige verkoop van grond heeft de gemeente het eerste recht van terugkoop op basis van de (ongewijzigde) boekwaarde van de grond.

- In het scenario dat er initiatief vanuit de gemeente wordt genomen om de locatie van de kazerne te veranderen, wordt dat in nauw overleg tussen gemeente en VRZL uitgewerkt. Uitgangspunt daarbij is dat de regio (en dus andere gemeenten) financieel niet bijdraagt aan een verplaatsing om reden van lokale ontwikkelingen.
- Wanneer de VRZL initiatief neemt voor het vervangen en/of verplaatsen van een kazerne, betaalt de regio voor de nieuwe grond en het vervangend gebouw. De oude grond wordt tegen boekwaarde terug geleverd aan de gemeente.

In alle gevallen is het regionaal risicoprofiel en het brandweerdekkingsplan leidend voor het bepalen van de nieuwe locatie.

Rondom de overdracht van kazernes spelen diverse vragen rondom het Didam-arrest[6], de voor- en nadelen van erfpacht en risico's met betrekking tot (bestaande) vervuiling van grond. In opdracht van VRZL is extern advies uitgebracht over deze drie punten. FDJ Advocaten ziet 'op alle punten goede mogelijkheden en diverse modaliteiten om de belangen van VRZL goed te borgen, mits een goede motivering wordt gehanteerd en door VRZL met de gemeenten conveniërende afspraken worden gemaakt, waarbij koop de meeste voordelen lijkt te bieden. Het advies is integraal opgenomen in bijlage E.

Begroting en meerjarenplanning
In het kader van het project Toekomstige huisvesting brandweerkazernes is een lange termijnplan opgesteld van 40 jaar voor alle kazernes van brandweer VRZL. Dit lange termijnplan is de basis voor een meerjarenplanning en -raming die steeds wordt opgebouwd voor minimaal twee beleidsplanperiodes (8 jaar). Aan het einde van zo'n periode voldoet alle

[6] In het Didam-arrest geeft de Hoge Raad nadere regels in het geval de overheid een onroerende zaak wil verkopen waar meerdere gegadigden voor zijn.

daarbij betrokken huisvesting aan het Programma van Eisen en is die volledig beheer bij VRZL.
Bij gebrek aan ruimte in de begroting kan op termijn her-prioritering nodig zijn. Dit zal dan expliciet in een wijziging van het huisvestingsplan en als begrotingswijziging aan het bestuur worden voorgelegd.

Financiële afschrijvingstermijnen
Conform bijlage 1 van de financiële verordening VRZL 2021 worden de volgende afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- 40 jaar op gebouwen (nieuwbouw),
- 15 jaar op stookhuis,
- 20 jaar op renovatie van gebouwen in eigendom,
- voor de duur van de huurovereenkomst op renovatie van gebouwen die worden gehuurd,
- 20 jaar op zonnepanelen en
- 10 jaar op installaties gebouwen ROC.
- Op grond en terreinen wordt niet afgeschreven.

Financieringswijze
Financiering conform financieringswijze van de Veiligheidsregio Zuid-Limburg, waarbij het met vreemd vermogen wordt gefinancierd.

Vrijvallende kapitaallasten
Vrijvallende kapitaallasten worden opgenomen in de bestaande ‘ingroeireserve kapitaallasten’. De lasten van gemeenten worden daardoor geëgaliseerd. De dotatie aan gebouwen zal in de planning- en controlcyclus van VRZL wel apart inzichtelijk gemaakt worden.

Rekenrente
Dit betreft een percentage om de kapitaallasten te berekenen. Hiervoor wordt de rente gebruikt die VRZL gaat betalen op het moment dat vreemd vermogen wordt aangetrokken.

Advies 6:
Bekrachtig de ambtelijk gekozen financiële uitgangspunten op het gebied van gelijkwaardige inbreng, de grondpositie, de omgang met de begroting, de afschrijvingstermijnen, de financieringswijze, de vrijval van kapitaallasten en de rekenrente.

5.2 Variabelen (‘draaiknoppen’)

Duurzaamheid.

Er zijn drie ambitieniveaus voor duurzaamheid te onderscheiden:

a) Wettelijk
b) Bovenwettelijk met terugverdienen
c) Bovenwettelijk zonder terugverdienen

Gegeven de financiële situatie van veel gemeenten wordt geadviseerd vooralsnog alleen de geldende wettelijk verplichte maatregelen te implementeren.

Advies 7:
Implementeer alleen de geldende wettelijk verplichte maatregelen op het gebied van duurzaamheid.

Overdrachtsmoment.

Voor het moment van overdracht van de kazernes zijn vier verschillende opties besproken:

a) Bij nieuwbouw
b) Bij nieuwbouw en grote verbouwing (op basis van een businesscase)
c) Bij nieuwbouw en grote verbouwing of eerder op verzoek van een gemeente
d) Alles in één keer

De werkgroep adviseert de huisvesting geleidelijk over te dragen aan VRZL: bij ingrijpende verbouwingen, bij nieuwbouw of eerder op verzoek van een gemeente en in afstemming met VRZL.

Advies 8:
Draag de huisvesting aan VRZL over bij nieuwbouw, bij ingrijpende verbouwingen of eerder op verzoek van een gemeente en in afstemming met VRZL.

Financieringsscenario's

Tempo waarin geld nodig is.

a. Werkelijke kapitaallasten (A)
b. Gemiddelde kapitaallasten (B1)
c. Ingroeimodel (B2)

Deze financieringsscenario's zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 7. De werkgroep heeft een voorkeur uitgesproken voor scenario B2 met een lineaire ingroei vanaf 2027. Dit jaartal is gekozen gegeven de financiële situatie van gemeenten in 2026. De periode van 10 jaar is gekozen op basis van de meerjarenplanning (2027 en de twee volgende beleidsplanperiodes), zie § 5.1.1.

Advies 9:
Kies voor lineaire ingroei in 10 jaar vanaf 2027 naar het meerjarig benodigde niveau.

6. Implementatie

Na besluitvorming over het ingroeipad en de harmonisatie van de huurcontracten volgt een implementatie periode. De implementatie is gedeeltelijk afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt. Hieronder een korte omschrijving van de verschillende stappen:

Algemeen:
Om een toekomstbestendig huisvestingsscenario te creëren is het van belang dat de vastgoed informatie op orde is en er een goed en eenduidige technisch uitgangspunt is voor alle gebouwen. De volgende zaken moeten hierbij uitgewerkt worden:

- Tekeningen en meetstaten op basis van de NEN 2580.
- Eenduidig beeld van het onderhoudsniveau en duurzaamheid op basis van een Duurzaam meerjaren onderhoudsplan. Op basis hiervan kan de status van de wettelijke verduurzaming en het achterstallig onderhoud worden bepaald.
- Boekwaarde op overdrachtsdatum (huur / overdracht).

In aanvulling hierop moeten voor het ingroeipad de volgende facetten uitgewerkt worden:

- Bodemonderzoek voor het bepalen van eventuele vervuilingen.
- Koop en notariële akten t.b.v. de overdracht.

Voor de harmonisatie van de huurcontracten zijn de volgende documenten van belang:

- Huurovereenkomsten specifiek op locatie, waarbij de hiervoor genoemde onderzoeken worden toegevoegd en er een kostprijsdekkende huur wordt overeengekomen.
- Afgestemde bijlagen van de huurovereenkomst.

Bovenstaande zaken worden uitgewerkt door de Veiligheidsregio in nauwe samenspraak met de betrokken gemeenten. Het voorstel is om de voorbereidingswerkgroep te betrekken bij de verdere uitwerking en de afronding van het gezamenlijke bestuurlijke proces.

In het verlengde van de bestuurlijk dialoog is een strategisch huisvestingsplan uitgewerkt, waarin is opgenomen welke activiteiten er de volgende twee beleidsplanperiodes worden verwacht en moeten worden uitgewerkt. Ook is hierin een aanzet weergegeven voor het vervangingsplan. Het strategisch huisvestingsplan wordt door de Veiligheidsregio verder uitgevoerd en elke 4 jaar herijkt.

7. Financiële consequenties

In de uitwerking van het ingroeipad is gerekend met een totale periode tot 2058. De afbeeldingen in dit hoofdstuk geven zoveel als mogelijk deze totale periode weer.
In de reguliere planning & controlcylcus van VRZL zullen steeds de eerstvolgende twee beleidscycli in meer detail worden uitgewerkt en financieel worden vertaald in de meerjaren begroting en het meerjaren investeringsplan. Initieel betreft het de periode 2023 – 2031.

7.1 Regionaal

In hoofdstuk 4 en 5 zijn diverse uitgangspunten en beslispunten geformuleerd. Uitgaande van ongewijzigde uitgangspunten en positieve besluitvorming op alle adviezen zijn de gevolgen voor vier onderdelen in de begroting van VRZL doorgerekend. Die worden hieronder per onderdeel en daarna als totaal inzichtelijk gemaakt.

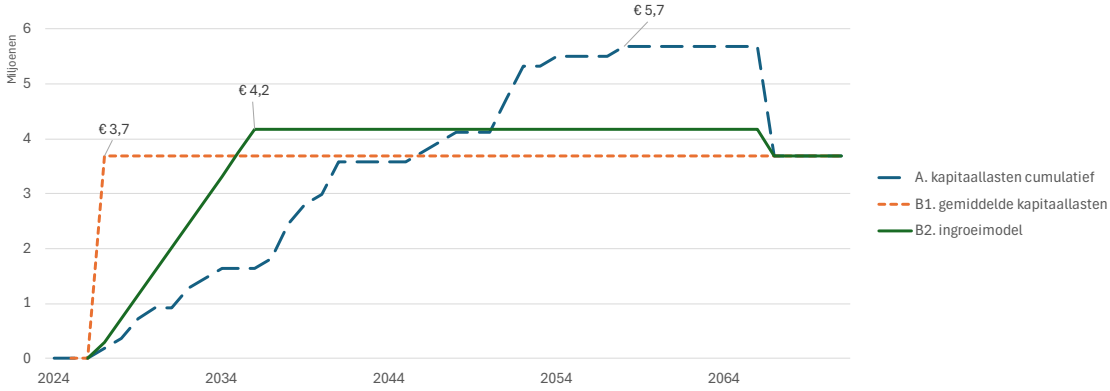
Normalisering huur
Door normalisering van de huur naar het niveau 'kostendekkend' wijzigen de huurlasten die gemeenten bij de veiligheidsregio in rekening brengen. De inkomsten van gemeenten wijzigen ook, terwijl de lasten constant blijven. Het verschil in opbrengsten zoals opgenomen in onderstaande tabel is daarom verwerkt in de netto gemeentelijke lasten in § 7.2.

Gemeente	Huidige huur (2023)	Genormaliseerde huur (2026)	Verschil opbrengsten gemeente
Beek	€ -	€ -	€ -
Beekdaelen	€ 82.494	€ 160.240	€ 77.746
Brunssum	€ -	€ -	€ -
Eijsden-Margraten	€ 48.896	€ 79.011	€ 30.115
Gulpen-Wittem	€ 123.185	€ 82.040	€ -41.145
Heerlen	€ -	€ -	€ -
Kerkrade	€ -	€ -	€ -
Landgraaf	€ -	€ -	€ -
Maastricht	€ 357.375	€ 258.915	€ -98.459
Meerssen	€ 239.591	€ 219.337	€ -20.254
Simpelveld	€ 12.118	€ 26.574	€ 14.456
Sittard-Geleen	€ 390.505	€ 225.040	€ -165.465
Stein	€ 99.391	€ 39.014	€ -60.377
Vaals	€ -	€ -	€ -
Valkenburg aan de Ge	€ 76.973	€ 36.891	€ -40.082
Voerendaal	€ -	€ -	€ -
Totaal	**€ 1.430.528**	**€ 1.127.061**	**€ -303.467**

Regionaal dalen de huurlasten dus initieel met € 0,3 mln. en daarna steeds bij de eigendomsoverdracht van kazernes tot uiteindelijk € 1,1 mln. vanaf 2040.

Kapitaallasten

De kapitaallasten stijgen met (uiteindelijk) structureel € 3,7 mln. boven het huidige niveau. Afhankelijk van het gekozen financieringsscenario is het verloop verschillend. De ambtelijke werkgroep adviseert scenario B2 (zie § 5.2)



Kosten gerelateerd aan Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

De structurele onderhoudskosten vanaf 2027 bedragen € 483 duizend.

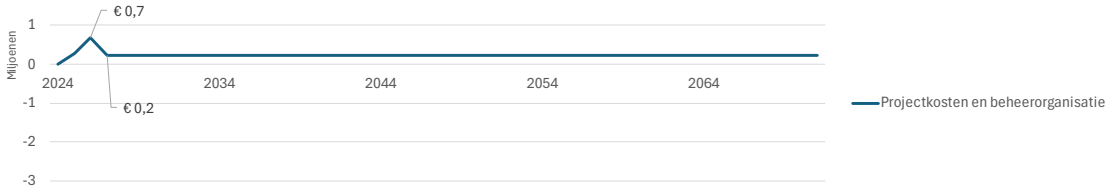
Kosten voor wettelijke verduurzaming

De kosten voor wettelijke verduurzaming bedragen € 37 duizend per jaar in de jaren 2027 t/m 2041

Kosten van centrale beheerorganisatie en transitiekosten

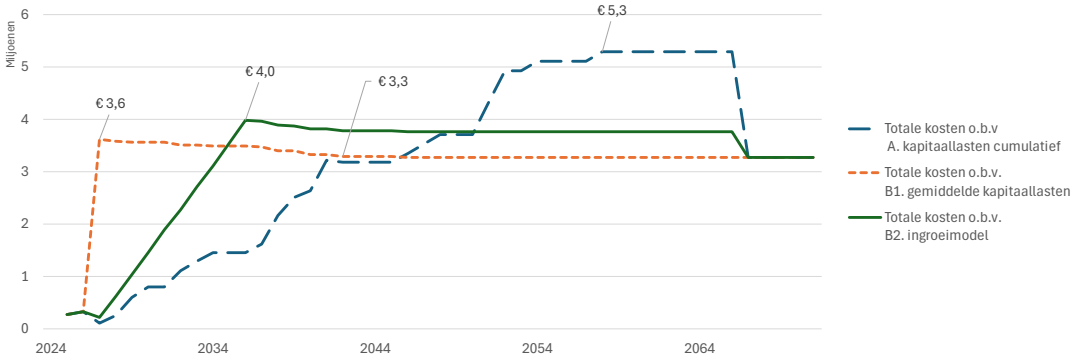
De transitiekosten voor projectorganisatie en de benodigde onderzoeken en rapportages bedragen in 2025 € 276 duizend en in 2026 € 676 duizend.

Vanaf 2027 worden de kosten voor de centrale beheerorganisatie op € 226 duizend begroot.



Totale regionale meerkosten

De totale regionale meerkosten voor de drie verschillende scenario's zijn in onderstaande figuur weergegeven.



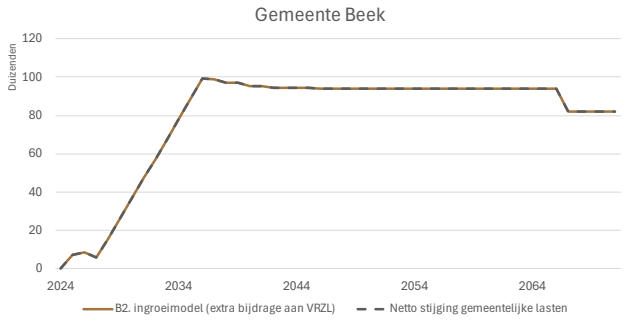
7.2 Gemeentelijk

Als we de meerkosten uit het totaalbeeld[7] verdelen over gemeenten op basis van de kostenverdeelsleutel zoals opgenomen in de begroting 2025 leidt dat een overzichten per gemeente dat op de volgende pagina's is opgenomen.

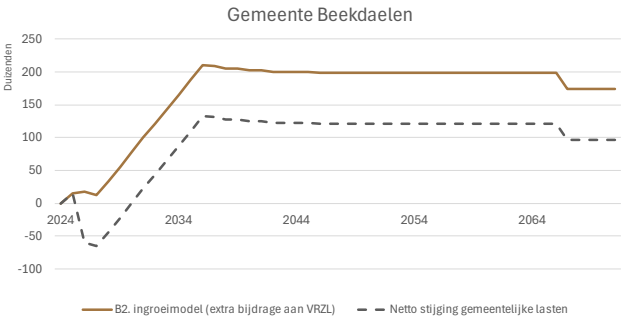
1) Met een dichte lijn zijn de meerkosten in de gemeentelijke bijdrage weergegeven.
2) Met een gestippelde lijn zijn de totale netto lasten per gemeente weergegeven. Daarbij zijn twee extra componenten van belang:
   - Bij normalisering van de huur wijzigen de inkomsten van gemeenten, terwijl de lasten constant blijven. Minder huuropbrengsten geeft in de grafiek daarom hogere netto lasten.
   - Bij overdracht van de kazerne vervallen de exploitatielasten van de gemeenten en vervallen de huurinkomsten. De huurinkomsten zijn kostendekkend gemaakt. Die wijziging is daardoor kostenneutraal.

[7] Voor de overzichtelijkheid is in de figuren en tabellen alleen het geadviseerde financieringsmodel (lineaire ingroei) opgenomen.

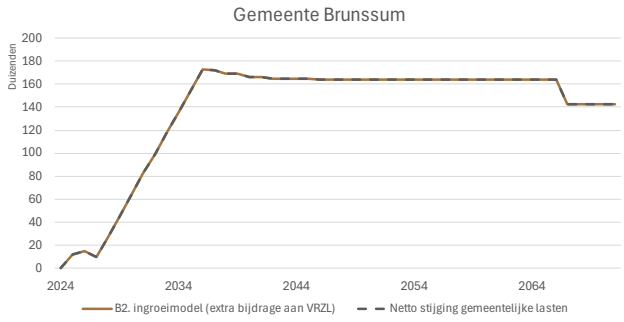
In bijlage D is per gemeente een totaalbeeld opgenomen.



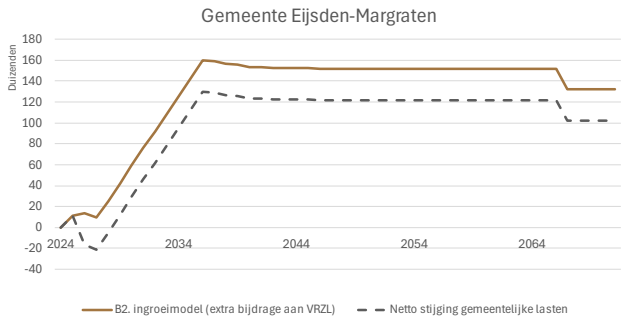
	Ingroeimodel (extra bijdrage aan VRZL)	Normalisering huur	Netto stijging gemeentelijke lasten
2024	€ -	€ -	€ -
2025	€ 6.893	€ -	€ 6.893
2026	€ 8.470	€ -	€ 8.470
2027	€ 5.696	€ -	€ 5.696
2028	€ 15.665	€ -	€ 15.665
2029	€ 26.160	€ -	€ 26.160
2030	€ 36.624	€ -	€ 36.624
2031	€ 47.359	€ -	€ 47.359
2036	€ 99.407	€ -	€ 99.407
2067	€ 82.007	€ -	€ 82.007



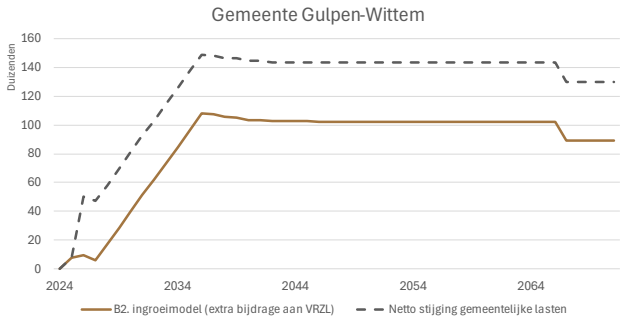
	Ingroeimodel (extra bijdrage aan VRZL)	Normalisering huur	Netto stijging gemeentelijke lasten
2024	€ -	€ -	€ -
2025	€ 14.599	€ -	€ 14.599
2026	€ 17.938	€ -77.746	€ -59.808
2027	€ 12.063	€ -77.746	€ -65.683
2028	€ 33.177	€ -77.746	€ -44.569
2029	€ 55.405	€ -77.746	€ -22.341
2030	€ 77.569	€ -77.746	€ -177
2031	€ 100.305	€ -77.746	€ 22.560
2036	€ 210.541	€ -77.746	€ 132.795
2067	€ 173.688	€ -77.746	€ 95.942



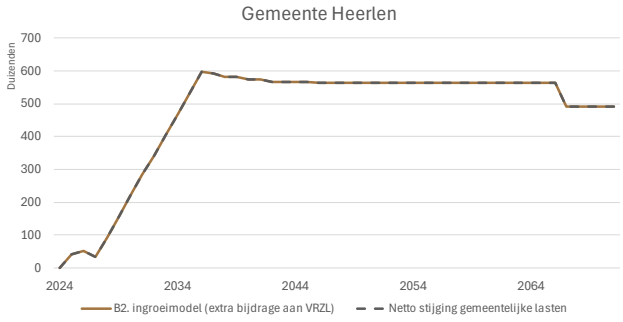
	Ingroeimodel (extra bijdrage aan VRZL)	Normalisering huur	Netto stijging gemeentelijke lasten
2024	€ -	€ -	€ -
2025	€ 12.011	€ -	€ 12.011
2026	€ 14.758	€ -	€ 14.758
2027	€ 9.924	€ -	€ 9.924
2028	€ 27.295	€ -	€ 27.295
2029	€ 45.582	€ -	€ 45.582
2030	€ 63.816	€ -	€ 63.816
2031	€ 82.521	€ -	€ 82.521
2036	€ 173.211	€ -	€ 173.211
2067	€ 142.893	€ -	€ 142.893



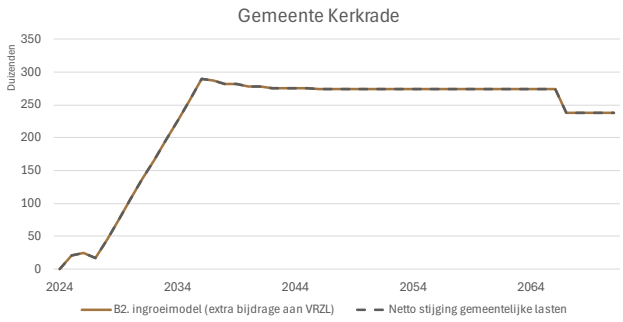
	Ingroeimodel (extra bijdrage aan VRZL)	Normalisering huur	Netto stijging gemeentelijke lasten
2024	€ -	€ -	€ -
2025	€ 11.101	€ -	€ 11.101
2026	€ 13.640	€ -30.115	€ -16.474
2027	€ 9.173	€ -30.115	€ -20.942
2028	€ 25.228	€ -30.115	€ -4.886
2029	€ 42.131	€ -30.115	€ 12.016
2030	€ 58.984	€ -30.115	€ 28.870
2031	€ 76.274	€ -30.115	€ 46.159
2036	€ 160.098	€ -30.115	€ 129.984
2067	€ 132.075	€ -30.115	€ 101.960



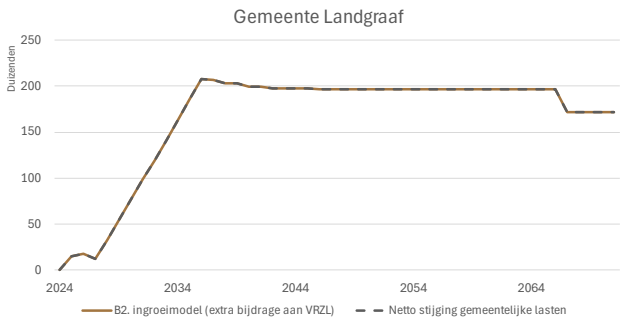
	Ingroeimodel (extra bijdrage aan VRZL)	Normalisering huur	Netto stijging gemeentelijke lasten
2024	€ -	€ -	€ -
2025	€ 7.488	€ -	€ 7.488
2026	€ 9.201	€ 41.145	€ 50.346
2027	€ 6.188	€ 41.145	€ 47.333
2028	€ 17.018	€ 41.145	€ 58.163
2029	€ 28.419	€ 41.145	€ 69.565
2030	€ 39.788	€ 41.145	€ 80.933
2031	€ 51.450	€ 41.145	€ 92.595
2036	€ 107.994	€ 41.145	€ 149.139
2067	€ 89.091	€ 41.145	€ 130.236



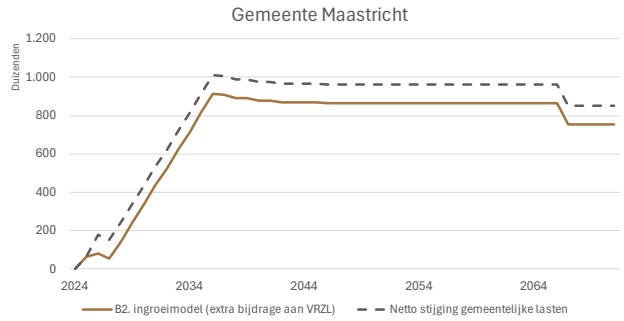
	Ingroeimodel (extra bijdrage aan VRZL)	Normalisering huur	Netto stijging gemeentelijke lasten
2024	€ -	€ -	€ -
2025	€ 41.366	€ -	€ 41.366
2026	€ 50.827	€ -	€ 50.827
2027	€ 34.180	€ -	€ 34.180
2028	€ 94.005	€ -	€ 94.005
2029	€ 156.987	€ -	€ 156.987
2030	€ 219.785	€ -	€ 219.785
2031	€ 284.208	€ -	€ 284.208
2036	€ 596.551	€ -	€ 596.551
2067	€ 492.133	€ -	€ 492.133



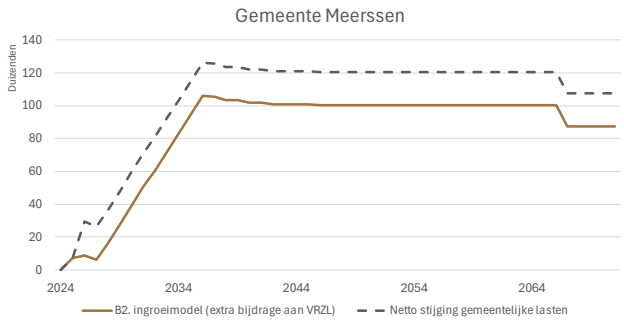
	Ingroeimodel (extra bijdrage aan VRZL)	Normalisering huur	Netto stijging gemeentelijke lasten
2024	€ -	€ -	€ -
2025	€ 20.038	€ -	€ 20.038
2026	€ 24.621	€ -	€ 24.621
2027	€ 16.557	€ -	€ 16.557
2028	€ 45.538	€ -	€ 45.538
2029	€ 76.047	€ -	€ 76.047
2030	€ 106.467	€ -	€ 106.467
2031	€ 137.675	€ -	€ 137.675
2036	€ 288.979	€ -	€ 288.979
2067	€ 238.397	€ -	€ 238.397



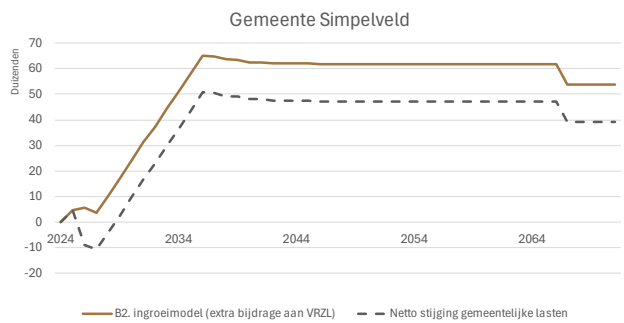
	Ingroeimodel (extra bijdrage aan VRZL)	Normalisering huur	Netto stijging gemeentelijke lasten
2024	€ -	€ -	€ -
2025	€ 14.411	€ -	€ 14.411
2026	€ 17.707	€ -	€ 17.707
2027	€ 11.908	€ -	€ 11.908
2028	€ 32.750	€ -	€ 32.750
2029	€ 54.693	€ -	€ 54.693
2030	€ 76.571	€ -	€ 76.571
2031	€ 99.015	€ -	€ 99.015
2036	€ 207.832	€ -	€ 207.832
2067	€ 171.454	€ -	€ 171.454



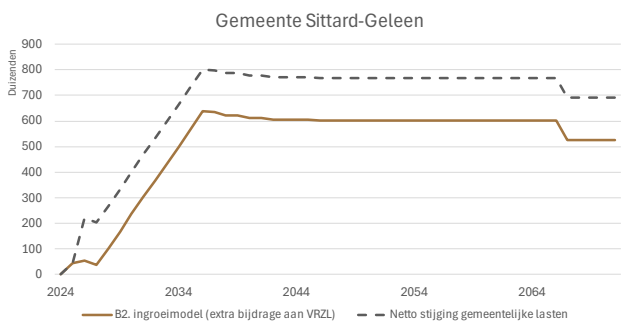
	Ingroeimodel (extra bijdrage aan VRZL)	Normalisering huur	Netto stijging gemeentelijke lasten
2024	€ -	€ -	€ -
2025	€ 63.259	€ -	€ 63.259
2026	€ 77.727	€ 98.459	€ 176.187
2027	€ 52.270	€ 98.459	€ 150.729
2028	€ 143.759	€ 98.459	€ 242.218
2029	€ 240.075	€ 98.459	€ 338.534
2030	€ 336.110	€ 98.459	€ 434.570
2031	€ 434.630	€ 98.459	€ 533.089
2036	€ 912.287	€ 98.459	€ 1.010.746
2067	€ 752.603	€ 98.459	€ 851.062



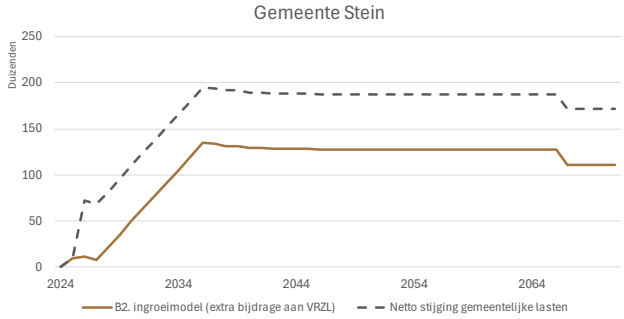
	Ingroeimodel (extra bijdrage aan VRZL)	Normalisering huur	Netto stijging gemeentelijke lasten
2024	€ -	€ -	€ -
2025	€ 7.343	€ -	€ 7.343
2026	€ 9.023	€ 20.254	€ 29.277
2027	€ 6.068	€ 20.254	€ 26.322
2028	€ 16.688	€ 20.254	€ 36.942
2029	€ 27.869	€ 20.254	€ 48.123
2030	€ 39.017	€ 20.254	€ 59.271
2031	€ 50.453	€ 20.254	€ 70.708
2036	€ 105.901	€ 20.254	€ 126.156
2067	€ 87.365	€ 20.254	€ 107.619



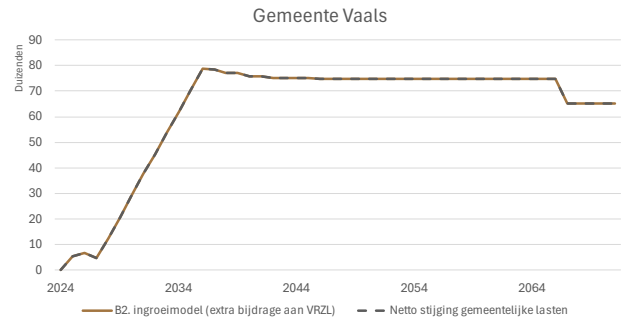
	Ingroeimodel (extra bijdrage aan VRZL)	Normalisering huur	Netto stijging gemeentelijke lasten
2024	€ -	€ -	€ -
2025	€ 4.518	€ -	€ 4.518
2026	€ 5.551	€ -14.456	€ -8.905
2027	€ 3.733	€ -14.456	€ -10.723
2028	€ 10.266	€ -14.456	€ -4.189
2029	€ 17.144	€ -14.456	€ 2.689
2030	€ 24.003	€ -14.456	€ 9.547
2031	€ 31.038	€ -14.456	€ 16.583
2036	€ 65.149	€ -14.456	€ 50.693
2067	€ 53.746	€ -14.456	€ 39.290



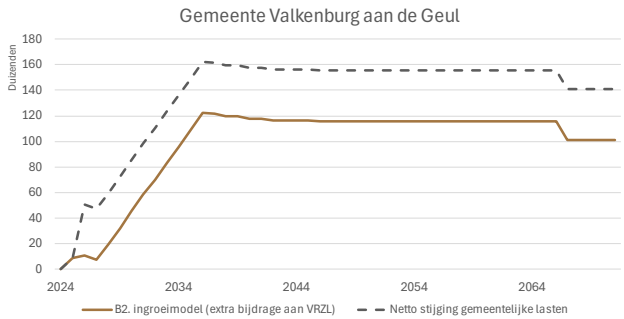
	Ingroeimodel (extra bijdrage aan VRZL)	Normalisering huur	Netto stijging gemeentelijke lasten
2024	€ -	€ -	€ -
2025	€ 44.164	€ -	€ 44.164
2026	€ 54.265	€ 165.465	€ 219.730
2027	€ 36.492	€ 165.465	€ 201.957
2028	€ 100.364	€ 165.465	€ 265.829
2029	€ 167.606	€ 165.465	€ 333.072
2030	€ 234.652	€ 165.465	€ 400.118
2031	€ 303.433	€ 165.465	€ 468.898
2036	€ 636.905	€ 165.465	€ 802.370
2067	€ 525.423	€ 165.465	€ 690.888



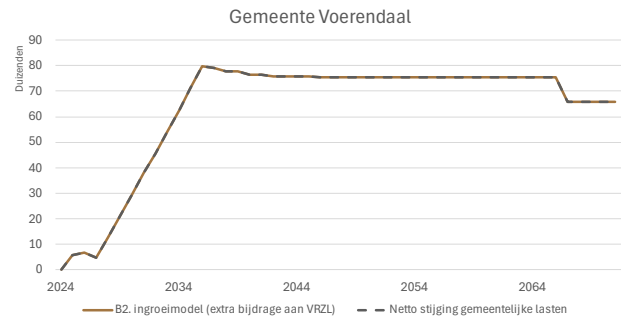
	Ingroeimodel (extra bijdrage aan VRZL)	Normalisering huur	Netto stijging gemeentelijke lasten
2024	€ -	€ -	€ -
2025	€ 9.330	€ -	€ 9.330
2026	€ 11.463	€ 60.377	€ 71.840
2027	€ 7.709	€ 60.377	€ 68.085
2028	€ 21.202	€ 60.377	€ 81.578
2029	€ 35.406	€ 60.377	€ 95.783
2030	€ 49.570	€ 60.377	€ 109.946
2031	€ 64.100	€ 60.377	€ 124.476
2036	€ 134.545	€ 60.377	€ 194.921
2067	€ 110.994	€ 60.377	€ 171.371



	Ingroeimodel (extra bijdrage aan VRZL)	Normalisering huur	Netto stijging gemeentelijke lasten
2024	€ -	€ -	€ -
2025	€ 5.472	€ -	€ 5.472
2026	€ 6.724	€ -	€ 6.724
2027	€ 4.522	€ -	€ 4.522
2028	€ 12.436	€ -	€ 12.436
2029	€ 20.767	€ -	€ 20.767
2030	€ 29.075	€ -	€ 29.075
2031	€ 37.597	€ -	€ 37.597
2036	€ 78.916	€ -	€ 78.916
2067	€ 65.103	€ -	€ 65.103



	Ingroeimodel (extra bijdrage aan VRZL)	Normalisering huur	Netto stijging gemeentelijke lasten
2024	€ -	€ -	€ -
2025	€ 8.485	€ -	€ 8.485
2026	€ 10.425	€ 40.082	€ 50.508
2027	€ 7.011	€ 40.082	€ 47.093
2028	€ 19.282	€ 40.082	€ 59.364
2029	€ 32.200	€ 40.082	€ 72.283
2030	€ 45.081	€ 40.082	€ 85.163
2031	€ 58.295	€ 40.082	€ 98.378
2036	€ 122.362	€ 40.082	€ 162.444
2067	€ 100.944	€ 40.082	€ 141.026



	Ingroeimodel (extra bijdrage aan VRZL)	Normalisering huur	Netto stijging gemeentelijke lasten
2024	€ -	€ -	€ -
2025	€ 5.521	€ -	€ 5.521
2026	€ 6.784	€ -	€ 6.784
2027	€ 4.562	€ -	€ 4.562
2028	€ 12.547	€ -	€ 12.547
2029	€ 20.953	€ -	€ 20.953
2030	€ 29.334	€ -	€ 29.334
2031	€ 37.933	€ -	€ 37.933
2036	€ 79.621	€ -	€ 79.621
2067	€ 65.684	€ -	€ 65.684