

Raadsvoorstel

Opsteller

Leer, Jan van

Vergadering van

28 september 2021

Kenmerk

Z/21/019530 / D/21/032090

Portefeuillehouder

Ad de Regt

Portefeuille

Vastgoed

Onderwerp

krediet voor de nieuwbouw van de brandweerposten Zegveld en Harmelen

Samenvatting

Wij stellen de raad voor om de brandweerposten van Harmelen en Zegveld te vernieuwen. In tegenstelling tot hetgeen eerder gecommuniceerd is zal de gemeente opdrachtgever/bouwheer zijn voor de realisatie van de beide kazernes. Voor de voorbereiding en uitvoering van de bouwprojecten moet door de gemeenteraad nog een krediet beschikbaar worden gesteld. In de meerjarenbegroting is al wel budget opgenomen voor de verhoogde exploitatiekosten voor de nieuwe kazernes.

Doordat de gemeente opdrachtgever wordt zal de schuldquote tijdelijk hoger zijn. Na de realisatie van de kazernes zullen de twee gebouwen verkocht worden aan de Veiligheidsregio Utrecht zodat de schuldquote op dat moment weer verlaagd zal worden.

Gevraagd besluit

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 4.136.000,= voor het realiseren van nieuwe brandweerposten in Harmelen en Zegveld;
2. In te stemmen met verkoop van de gebouwen voor het bedrag van € 4.136.000,= aan de Veiligheidsregio Utrecht na oplevering van de gebouwen.

Inleiding

De noodzaak voor het vervangen van de brandweerposten in onze kernen is meerdere malen met uw raad besproken. In de Meerjarenbegroting 2021-2024 is vanaf het jaar 2023 exploitatiebudget opgenomen voor de nieuwe kazernes. Uitgangspunt daarbij was dat de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) zou investeren in de nieuwbouw en eigenaar zou worden van de gebouwen. Met de VRU is overeenstemming bereikt over dit uitgangspunt. Om dit doel te bereiken is echter een tussenstap nodig waarbij de gemeente als opdrachtgever de gebouwen zal realiseren. Hiervoor dient door de raad nog een krediet beschikbaar te worden gesteld.

Participatieproces

Dit voorstel is tot stand gekomen na ambtelijk en bestuurlijk overleg met de VRU. Externe participatie zal plaats vinden in het vervolgproces. De keuze van een locatie is het eerste moment waarop met direct omwonenden gecommuniceerd zal worden.

Wat willen we bereiken

Een adequate huisvesting voor de brandweerposten Harmelen en Zegveld waarvan de gebouwen voldoen aan de huidige ARBO-regels.

Wat gaan we daarvoor doen

Nieuwe huisvesting voor de brandweerposten Harmelen en Zegveld realiseren op nieuwe locaties.

Argumenten

1. de gemeente zal de rol van opdrachtgever vervullen voor het realiseren van de nieuwe brandweerposten voor de kernen Zegveld en Harmelen.

Wij hebben aan de VRU de vraag gesteld of zij eigenaar willen worden van de brandweerposten en vanuit dat eigenaarschap ook de realisatie en de investering voor haar rekening willen nemen.

De VRU heeft positief gereageerd op de vragen over de investering en het eigenaarschap. Het vervullen van de rol van opdrachtgever/bouwmanager ziet de VRU echter niet als een mogelijkheid. Zij geven aan onvoldoende kennis en ervaring te hebben binnen de dienst voor het ontwikkelen van nieuwe bedrijfsgebouwen. Alle expertise daarvoor zou extern ingehuurd moeten worden. Veel expertise kan ook ingehuurd worden, maar het aspect goed opdrachtgeverschap is een verantwoordelijkheid die niet zonder risico's extern belegd kan worden.

Wij hebben begrip voor het standpunt van de VRU. Om die reden hebben wij besloten dat wij als gemeente de rol van opdrachtgever/bouwmanager op ons zullen nemen. Wij hebben u hier eerder over geïnformeerd via enkele Raadsinformatiebrieven (D/21/014217 en D/21/020438).

2. voor de voorbereiding en de realisatie is een krediet nodig van € 4.136.000,=.

Wij hebben met de VRU nog besproken of het mogelijk is dat de gemeente opdrachtgever is waarbij de facturen direct door de VRU betaald worden. Dat is uiteindelijk om diverse redenen niet mogelijk gebleken. Hoofdrede is dat de accountants van de VRU vanwege rechtmatigheid geen goedkeuring geven aan een dergelijke financiële constructie. Daarnaast zou er een diffuus proces ontstaan waarbij onduidelijkheden kunnen ontstaan in verantwoordelijkheden. Vanuit deze nieuwe situatie stellen wij voor om de ontwikkelkosten, vanuit de gedachte van voorfinanciering, voor rekening van de gemeente te nemen. Zo ontstaat er een werkbaar en overzichtelijk financieel proces. De gemeente is in deze situatie verantwoordelijk voor de bouw en de financiering van de brandweerposten. De dekking voor de investering is in de gemeentebegroting opgenomen vanaf het jaar 2023 in de vorm van een te betalen huur aan de VRU. Nu er sprake is van een gewijzigde procesaanpak moet er door uw gemeenteraad nog een krediet beschikbaar worden gesteld van € 4.136.000,-. Zoals gezegd: de dekking voor dit krediet is opgenomen in de gemeentebegroting. Dit gewijzigde voorstel heeft tijdelijke gevolgen voor de gemeentelijke schuldquote. In de paragraaf kanttekeningen zullen wij hier nader op in gaan.

3. de brandweerposten na oplevering in eigendom overdragen aan de VRU tegen de boekwaarde.

Het juridisch en economisch eigendom van de gebouwen wordt na de oplevering van de nieuwbouw overgedragen aan de VRU. Het eigendom van de grond blijft bij de gemeente. Hiervoor zal een Recht van Opstal bij de notaris worden gevestigd. De VRU is vervolgens verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie. Alle kosten die de VRU hiervoor maakt zullen met de gemeente verrekend worden via de Individueel Gemeentelijke Pluspakketten (IGPP). Op dit moment nemen wij al enkele pluspakketten af van de VRU. Na overdracht zullen we ook de pakketten afnemen die betrekking hebben op de eigendomslasten (kapitaalslasten, verzekering, belasting) en het eigenaarsonderhoud. De afspraken worden vastgelegd in de taakuitvoeringsovereenkomst (TUU) tussen de VRU en de gemeente Woerden. De VRU neemt de gebouwen over tegen de boekwaarde. In de boekwaarde zijn alle kosten opgenomen die nodig zijn voor de voorbereiding en de realisatie van de nieuwe kazernes.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

2. de schuldquote zal tijdelijk verhoogd worden

Doordat de gemeente de financiering van de nieuwe kazernes tijdens de bouwperiode voor haar rekening zal nemen, betekent dit een verhoging van de schuldquote. Na oplevering zal het gebouw verkocht worden aan de VRU zodat de verhoging van de schuldquote van tijdelijke aard zal zijn.

Deze tijdelijkheid is gerelateerd aan de planning. Hoewel ook in de voorbereidingsfase kosten gemaakt worden zitten de kosten veruit het grootste deel in de fase van de bouw. Volgens de planning kunnen de brandweerkazernes in een periode van circa 6 maanden gerealiseerd worden. De schuldquote zal aan het einde van de bouwperiode verhoogd zijn

met 2,5%.

Direct na de oplevering worden de gebouwen verkocht aan de VRU voor het bedrag van € 4.136.000,= zodat de opgelopen schuldquote meteen weer naar het uitgangspunt terug gebracht wordt.

Met de VRU is afgesproken dat het gebouw tegen de boekwaarde, dat wil zeggen het werkelijke investeringsbedrag, overgedragen wordt. Mochten de investeringskosten hoger of lager uitvallen dan zal het beoogde verkoopbedrag daarop aangepast worden.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De investeringen voor de nieuwe brandweerposten worden geraamd op:

- brandweerpost Harmelen € 2.094.408,=
- brandweerpost Zegveld € 2.041.592,=

De totale investering bedraagt inclusief BTW € 4.136.000,=.

In de vastgestelde meerjarenbegroting is vanaf 2023 voorzien in de volgende dekking voor de kapitaallasten:

- brandweerpost Harmelen € 83.680,=
- brandweerpost Zegveld € 81.295,=

Deze investeringen zijn exclusief de aankoop van grond. Op dit moment zijn nog geen bouwlocaties bekend zodat nog onduidelijk is of er grondkosten toegerekend moeten worden. De vrijkomende gebouwen van de posten Harmelen en Zegveld kunnen ontwikkeld worden naar woningbouw. Voor Harmelen betekent dat sloop en nieuwbouw. Wij verwijzen u in dit verband ook op de beantwoording van raadvragen over de invulling van deze locatie (RIB D/21/007887).

De kazerne van Zegveld is een gemeentelijk monument en hier kan met behoud van het pand een transformatie naar woningen plaats vinden. Voor de beide vrijkomende locaties zal een separaat ontwikkelingstraject worden opgestart met een gescheiden exploitatie. De sloopkosten van de bestaande gebouwen alsmede de verkoopopbrengsten zullen in deze exploitatie opgenomen worden.

Communicatie

n.v.t.

Vervolgproces

Het voorbereidingsproces is inmiddels gestart met een zoektocht naar een geschikte locatie voor de brandweerposten. Wij zullen uw raad informeren wanneer een keus is gemaakt voor de bouwlocatie.

In dit verband wijzen wij u ook op de raadsinformatiebrief D/21/020438 met de beantwoording van vragen vanuit de raad over het nieuwbouwproces.

Bevoegdheid raad

Gelet op artikel 189 van de Gemeentewet.

Bijlagen

D/21/25822 toezegging VRU over in eigendom nemen brandweerposten (brief d.d. 16 juni 2021)
